

ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

Facultad de Ciencias Naturales y Matemáticas

**ANÁLISIS FINANCIERO Y TRIBUTARIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE UN INMUEBLE A UNA EMPRESA COMERCIAL APLICANDO NIIF 16
ARRENDAMIENTOS.**

PROYECTO INTEGRADOR

Previo la obtención del Título de:

INGENIERÍA EN AUDITORÍA Y CONTADURÍA PÚBLICA AUTORIZADA

Presentado por:

Karla Edith Fiallos Cárdenas

Néstor Daniel Romero Chacón

GUAYAQUIL-ECUADOR

Año: 2019

DEDICATORIA

Mi proyecto de titulación se lo dedico a Dios en primer lugar por darme la capacidad de comenzar y terminar mi carrera con éxito.

Mis padres César y Edith han sido el pilar fundamental para poder alcanzar cada uno de mis logros por eso todo lo que soy se lo dedico a ellos, espero estén orgullosos de mí y vean que sus sacrificios han dado frutos.

Se lo dedico también a mi esposo que ha sabido comprender mis horas de estudio y brindarme ánimos cada vez que todo parecía complicarse.

A mis hermanos por ser siempre ejemplo para mí en todo aspecto, inculcarme siempre la responsabilidad, la excelencia en cada aspecto de mi vida y darme unos hermosos sobrinos a quienes amo.

A todas las personas en general que han pasado por mi vida dejando su grano de arena para llegar hasta este momento.

Karla Edith Fiallos Cárdenas.

DEDICATORIA

Primero le dedico este proyecto a Dios por darme la capacidad de culminar con éxito la carrera y darme la oportunidad de estar en esta universidad.

A mis padres por darme su apoyo y comprensión en toda mi vida estudiantil debido a que sin ellos no podría culminar todos mis proyectos propuestos.

A mi abuela, mis hermanos y tíos que han tenido fe en mí y sin su apoyo no podría lograr mis metas a futuro.

A las demás personas en general que me han apoyado de cierta manera y de buena forma en mi carrera

.

Néstor Daniel Romero Chacón

AGRADECIMIENTO

Agradecida eternamente con Dios por mostrarme siempre su amor y su respaldo ante cada dificultad de esta larga y satisfactoria carrera.

Mi gratitud a mis padres por darme la vida y prepararme día a día para ella, por siempre apoyarme y guiarme para que yo estudie y alcance mis metas.

Agradezco a mi compañero de tesis por haberme brindado su amistad durante todos estos años y ser el complemento para que este trabajo haya culminado con éxito.

Agradezco a la Escuela Superior Politécnica del Litoral y sus docentes por haberme acogido y brindado las herramientas para poder crecer profesionalmente.

A mi tutor del Proyecto Integrador Eco. Marlon Manyá por guiar y contribuir a este trabajo con su experiencia y conocimientos.

Karla Edith Fiallos Cárdenas.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme el conocimiento, paciencia y dedicación para poder culminar mi carrera universitaria

Agradezco a mis padres, hermanos y demás familiares por su constante apoyo ya que han sido un pilar fundamental en mí vida y me han ayudado en todo momento de necesidad.

A mi compañera de tesis por todos los años de amistad en la carrera y su comprensión para el desarrollo de este proyecto.

Agradezco a los profesores y demás compañeros de carrera debido a que a sus experiencias y enseñanzas y rizas he podido culminar con éxito la carrera.

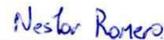
Néstor Daniel Romero Chacón

DECLARACIÓN EXPRESA

Los derechos de titularidad y explotación, nos corresponde conforme al reglamento de propiedad intelectual de la institución, *Karla Edith Fiallos Cárdenas* y *Néstor Daniel Romero Chacón* damos nuestro consentimiento para que la ESPOL realice la comunicación pública de la obra por cualquier medio con el fin de promover la consulta, difusión y uso público de la producción intelectual.



Karla Edith Fiallos Cárdenas



Néstor Daniel Romero Chacón

EVALUADORES



Eco. Marlon Manyá
Profesor de Materia Integradora

RESUMEN

En el Ecuador el arrendamiento de bienes tanto inmuebles como muebles es muy común, las empresas lo realizan por varios motivos, falta de dinero para adquirir un bien propio, facilidad para adquirir los bienes, porque requieren un bien solo por un determinado tiempo, entre otras. En enero del 2019 entró en vigencia la NIIF 16, cuyo objetivo es el buen manejo contable sobre los contratos de arrendamientos, con lo cual todos los contratos a partir de este periodo deben seguir un mismo modelo contable diferente del anterior que era muy básico según la NIC 17.

Es por esto que el siguiente trabajo está enfocado en el análisis sobre el impacto financiero, contable y tributario que surge por la implementación de la NIIF 16 a una empresa que cuenta con un contrato de arrendamiento de una bodega a fin de proporcionar la información necesaria para que el gerente general de la empresa HALEB S.A decida si es rentable o no seguir con el contrato de arrendamiento vigente según la nueva norma contable.

Para el análisis financiero haremos uso de indicadores financieros y en el análisis contable seguiremos el modelo estipulado en la NIIF 16 basándonos en los datos proporcionados por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. Y por último el análisis tributario se basará en la actual normativa tributaria que trata sobre los arrendamientos.

Luego de obtener los resultados de cada uno de los métodos implementados fue evidente que hubo cambios a nivel de ratios financieros por cuanto los estados financieros fueron alterados, sin embargo, no hubo mayor impacto económico en el tema de impuesto causado con la aplicación de la NIIF 16.

Palabras Claves: Arrendamientos, contratos, normas contables.

ABSTRACT

In Ecuador, the lease of movable and immovable property is very common, companies do it for several reasons, lack of money to acquire their own good, ease to acquire the property, because they require a property only for a certain time, among others. In January 2019, IFRS 16 entered into validity, the objective of which is good accounting management of lease contracts, with which all contracts from this period must follow the same accounting model different from the previous one, which was very basic according to the IAS 17.

This is why the following work is focused on the analysis of the financial, accounting and tax impact that arises from the implementation of IFRS 16 to a company that has a lease contract for a warehouse in order to provide the necessary information to that the general manager of the company HALEB SA decides whether it is profitable or not to continue with the lease agreement according to the new accounting standard.

For the financial analysis we will use financial indicators and in the accounting analysis we will follow the model stipulated in NIIF 16 based on the data provided by the Superintendence of Securities and Insurance Companies. And finally, the tax analysis will be based on the current tax regulations dealing with leases.

After obtaining the results of each of the methods implemented, it was evident that there were changes at the level of financial ratios because the financial statements were altered, however, there was no major economic impact on the tax issue caused by the application of the IFRS 16.

Keywords: Leases, contracts, accounting standards.

ÍNDICE GENERAL

Capítulo 1

RESUMEN	I
ABSTRACT	II
ÍNDICE GENERAL.....	III
ABREVIATURAS	V
ÍNDICE DE TABLAS	VI
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	VII
Capítulo 1.....	1
1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Descripción del problema	1
1.2 Justificación del problema	2
1.3 Objetivos	2
1.3.1 Objetivo General.....	2
1.3.2 Objetivos Específicos.....	2
1.3 Alcance.....	3
1.4 Limitaciones.....	3
1.4 Marco teórico.....	3
1.4.1 Marco conceptual	3
1.4.2 Marco Legal y Normativo	4
Capítulo 2.....	7
2. METODOLOGÍA.....	7
2.1 Análisis del tratamiento contable de los arrendamientos según el modelo de la NIIF 16.	7
2.1.1 Fases para el reconocimiento del arrendamiento.....	7
2.2 Análisis financiero	13

2.3 Análisis Tributario.....	15
Capítulo 3.....	17
3. RESULTADOS Y ANÁLISIS	17
3.1 Análisis Contable.....	17
3.1.1 Caso de estudio: HALEB S.A.....	17
3.2 Análisis Financiero.	25
3.3 Análisis Tributario.....	30
Capítulo 4.....	36
4.1 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	36
4.1.1 Conclusiones.....	36
4.1.2 Recomendaciones.....	37
Bibliografía	38
ANEXOS	40
ANEXO A – Contrato de arrendamiento	40
ANEXO B – Análisis Tasa de Descuento.....	43
ANEXO C – Datos para el Análisis Contable.	45
.....	46

ABREVIATURAS

ESPOL	: Escuela Superior Politécnica del Litoral.
IASB	: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	: Normas Internacionales de Información Financiera.
NIC	: Normas Internacionales de Contabilidad.
BCE	: Banco Central del Ecuador.
SRI	: Servicios de Rentas Internas
SCVS	: Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros
LORTI	: Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
RLORTI	: Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 2.1 RATIOS FINANCIEROS	14
TABLA 3.1 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO	17
TABLA 3.2 INFORMACIÓN DEL CONTRATO.....	19
TABLA 3.3 AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA POR ARRENDAMIENTO AÑO 1	21
TABLA 3.4 AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA POR ARRENDAMIENTO AÑO 2	21
TABLA 3.5 VALORACIÓN DE ACTIVOS SEGÚN APORTE A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS	34

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 2.1 FASES PARA EL RECONOCIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO.	7
ILUSTRACIÓN 2.2 DIAGRAMA PARA DETERMINAR SI UN CONTRATO ES O CONTIENE UN ARRENDAMIENTO SEGÚN NIIF 16.....	8
ILUSTRACIÓN 2.3 VALORACIÓN DEL ACTIVO POR DERECHO DE USO SEGÚN NIIF 16.....	11
ILUSTRACIÓN 2.4 RECONOCIMIENTO INICIAL DEL PASIVO POR ARRENDAMIENTO.	11
ILUSTRACIÓN 2.5 RECONOCIMIENTO POSTERIOR DEL ACTIVO POR DERECHO DE USO.....	12
ILUSTRACIÓN 2.6 INFORMACIÓN A REVELAR SEGÚN NIIF 16	13
ILUSTRACIÓN 3.1 ASIENTO DE RECONOCIMIENTO INICIAL DEL ACTIVO Y PASIVO.	20
ILUSTRACIÓN 3.2 ASIENTO DE PRIMER PAGO DEL ARRIENDO.....	22
ILUSTRACIÓN 3.3 ASIENTO DE SEGUNDO PAGO DEL ARRIENDO.....	22
ILUSTRACIÓN 3.4 ASIENTO DE RECLASIFICACIÓN DEL PASIVO.	22
ILUSTRACIÓN 3.5 BALANCE GENERAL NIC17 Y NIIF 16.	23
ILUSTRACIÓN 3.6 ESTADO DE RESULTADO NIC 17 VS NIIF 16.	24
ILUSTRACIÓN 3.7 LIQUIDEZ CORRIENTE.....	25
ILUSTRACIÓN 3.8 PRUEBA ÁCIDA.....	25
ILUSTRACIÓN 3.9 ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL.....	26
ILUSTRACIÓN 3.10 ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO.....	26
ILUSTRACIÓN 3.11 ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO FIJO.	27
ILUSTRACIÓN 3.12 APALANCAMIENTO.	27
ILUSTRACIÓN 3.13 ROTACIÓN DE ACTIVO FIJO.....	28
ILUSTRACIÓN 3.14 ROTACIÓN DE VENTAS.	28
ILUSTRACIÓN 3.15 RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO.....	29
ILUSTRACIÓN 3.16 RENTABILIDAD NETA DE VENTAS.....	29
ILUSTRACIÓN 3.17 RENTABILIDAD FINANCIERA.....	30
ILUSTRACIÓN 3.18 TASA DE IMPUESTO EFECTIVA.	31
ILUSTRACIÓN 3.19 TASA DE IMPUESTO EFECTIVA.	31
ILUSTRACIÓN 3.20 TASA DE IMPUESTO EFECTIVA.....	32
ILUSTRACIÓN 3.21 PAGO DE 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES.....	33
ILUSTRACIÓN 3.22 TABLA DE APOORTE A LA SUPERCIAS SEGÚN EL VALOR DE ACTIVOS DE LA EMPRESA.	33
ILUSTRACIÓN 3.23 CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR PARA EL SIGUIENTE AÑO.....	34
ILUSTRACIÓN 3.24 ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA.	35
ILUSTRACIÓN 3.25 OBLIGATORIEDAD DE AUDITORIAS EXTERNAS.....	35

Capítulo 1

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Descripción del problema

En Ecuador, a partir de la publicación de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 2008.11.20, R.O. No. 498 de 2008.12.31, se determinó la implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF). El International Accounting Standard Board (IASB), en enero del año 2016 dio a conocer la nueva Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 16 “Arrendamientos”, la cual reemplazaría a la Norma Internacional Contable (NIC) 17 “Arrendamientos”, esta entró en vigor a partir del ejercicio económico que comenzó el 1 de enero del 2019. La norma tiene una afectación directa a la forma en que los arrendatarios deben reconocer los arrendamientos en su contabilidad, y de forma indirecta afectara a los arrendadores en la medida en que estos vean alterado su modelo de negocio debido a los cambios de comportamiento de sus clientes.

La norma redefine la manera en que los arrendatarios deben reconocer sus contratos operativos lo cual afectará no solo su contabilidad, sino métricas financieras como porcentajes de apalancamiento que a su vez dará origen a cambios en cuanto a índices, costos y la propia presentación de los estados financieros de la empresa, por esta razón el tema debe ser visto desde un enfoque multidimensional al momento de su implementación.

La empresa “HALEB S.A” del tipo comercial maneja una cantidad considerable de inventarios de línea blanca para lo cual requieren alquilar bodegas, según la NIC 17 “Arrendamientos” esta actividad era catalogada como operativa y solo se reconocía el gasto por el pago de uso del bien conforme se lo iba devengando. Con la NIIF 16 “Arrendamientos” este tipo de distinción en la contabilización de leasings operativos ya no se da.

En base a estos cambios se debe hacer un reconocimiento inicial de los contratos que mantiene la empresa lo cual afectara a la misma en sus estados financieros, presentación de impuestos y niveles de endeudamiento.

1.2 Justificación del problema

Es necesario analizar el impacto que tendrá financiera y tributariamente los cambios de modo que los stakeholders (partes interesadas) puedan tomar decisiones sobre el futuro de sus arrendamientos y los términos en los que deberían ser renegociados.

El presente trabajo será enfocado a determinar cuál es el principal impacto contable, financiero y tributario en cuanto a los cambios que trae la nueva NIIF 16 al reemplazar a la NIC 17, además del análisis de ventajas y desventajas que trae consigo su implementación para verificar el efecto a nivel de estados financieros. Y por último dar un seguimiento al tratamiento de los contratos de arrendamiento bajo los parámetros definidos en la NIIF 16.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Evaluar el impacto contable, financiero y tributario en el reconocimiento de los activos y gastos por arrendamiento de la empresa "HALEB S.A" perteneciente al sector comercial, aplicando la NIIF 16 "Arrendamientos.", mediante el uso de herramientas financieras, con el objetivo de tomar decisiones sobre la negociación de los contratos de arrendamiento de la empresa.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Analizar el nuevo modelo para reconocer los arrendamientos según NIIF 16.
- Realizar el comparativo de la NIC 17 y NIIF 16 del contrato del bien inmueble para medir el impacto contable.
- Determinar la tasa de descuento adecuada a utilizar en el arrendamiento para valorar correctamente el activo por derecho de uso.

- Reconocer los elementos que componen el contrato de arrendamiento para implementar la norma.
- Evaluar el impacto contable, financiero y tributario que se produce en la implementación de la NIIF 16 “Arrendamientos.”

1.3 Alcance

Realizar un análisis contable, financiero y tributario de la empresa “HALEB S.A” en lo que respecta al contrato de arrendamiento de un bien inmueble, la cual abarca en su mayoría las cuentas de activo y pasivo por arrendamiento, gasto financiero y depreciación que la compañía posee en su plan de cuentas, utilizando la información de los Estados Financieros del año 2018 y 2019; obtenida por plataformas electrónicas de acceso público tales como: Servicio de Rentas Internas (SRI), Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SUPERCIAS), y el Sistema contable interno de la empresa (ASW).

1.4 Limitaciones

Una de las principales limitantes que se nos presenta es el pronunciamiento del SRI ante los cambios que conlleva la implementación de la NIIF 16, por lo que nos vemos en la necesidad de concluir sobre las normas tributarias vigentes.

1.4 Marco teórico

1.4.1 Marco conceptual

La NIIF 16 define los siguientes conceptos a fin de poder lograr una correcta interpretación:

Arrendatario:

Según la NIIF para un contrato de arrendamiento, el arrendatario es aquel sujeto que obtiene el derecho de uso de un activo subyacente a cambio de una contraprestación para un periodo determinado.

Arrendador:

Bajo el concepto de la norma, para un contrato de arrendamiento, un arrendador será aquel que reconozca el ingreso por ceder el derecho de uso del activo subyacente en un periodo determinado. (IASB, 2016)

Activo subyacente o identificado:

Activo estipulado en el contrato de arrendamiento sobre el cual se ha concedido el derecho de uso de un arrendador a un arrendatario. (IASB, 2016)

Contrato de arrendamiento:

Es un documento formal donde se transfiere los derechos de uso y aprovechamiento de un activo a cambio de una gratificación estipulada. (IASB, 2016)

1.4.2 Marco Legal y Normativo**Aspectos Legales****➤ Ley de inquilinato.**

En el art 10 de la Ley de inquilinato establece que la fijación de la pensión máxima de arrendamiento será establecida por las oficinas de registro de arrendamientos o en su caso por las jefaturas de Catastro Municipales. Además, en el artículo 17 se establece que los pagos mensuales por arrendamientos no podrán superar la doceava parte del 10% del valor por el que este avaluado el bien en el Catastro Municipal sometiéndose a sanciones en caso de inobservancia. La ley establece que:

- Los derechos de los arrendatarios son irrenunciables.
- Los contratos de arrendamiento pueden ser escritos o verbales (menos en caso de superar un SBU).

(Inquilinato, 2016)

Aspectos contables

NIIF 16: “Arrendamientos”

La NIIF 16 tiene como objetivo el tratamiento íntegro de los contratos de arrendamientos, así como el reconocimiento medición y presentación de los estados financieros. Además de evaluar el impacto financiero que implican los contratos de arrendamiento en una entidad.

En un estudio que realiza Deloitte entre los cambios significativos se encuentran:

- Arrendamientos operativos, actualmente off-balance, entran en balance.
- Eliminan la diferencia entre arrendamientos financieros y operativos.
- “Un modelo único de arrendamiento en el que se reconocen todos los alquileres en el balance (más activo y pasivo), como si fueran compras financiadas, con excepciones limitadas para los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.” (Deloitte, 2016)

Para KPMG al aumentar sus cuentas dentro del balance aumentara su nivel de endeudamiento. El impacto va aún más allá porque “También se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En particular, las empresas deberán aplicar un patrón anticipado de reconocimiento de gastos en la mayoría de los contratos, aun cuando abonan rentas anuales constantes.” (KPMG, 2018)

Aquellas empresas que se vean afectadas necesitarán evaluar la magnitud de los impactos de la norma para que puedan entender las implicaciones en su actividad de negocio. Las áreas de enfoque pueden incluir: efectos de la norma en los resultados financieros, costos de implementación o efectos propuestos a las prácticas de negocio. (KPMG, 2018)

Aspectos Tributarios

➤ Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI)

La ley de régimen tributario interno en el artículo 10 determina los casos donde debemos reconocer aquellos gastos tanto deducibles como no deducibles que se encuentran involucrados en los arrendamientos. Bajo la nueva norma se involucran gastos como depreciaciones y gastos de interés, también ciertos cambios dentro del balance (activos) que según su relevancia la ley exige auditorías a los estados financieros. Además de ciertas disposiciones tributarias que cumplen las empresas por el uso de arrendamientos.

➤ Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RLRTI)

El reglamento establece las condiciones por las cuales se debe aplicar las disposiciones tributarias contempladas en la ley de régimen tributario interno.

➤ REGLAMENTO SOBRE AUDITORÍA EXTERNA DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS (Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011)

En base a los cambios que trae consigo la implementación de la norma, se encuentra el aumento de activos, es por esto que debe tomarse en consideración el reglamento sobre auditorías externas que establecen que aquellas compañías cuyos activos excedan los \$500.000,00 están en la obligación de contar con auditorías externas a los estados financieros anualmente. (Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 Artículo 1)

Capítulo 2

2. METODOLOGÍA

Para llevar a cabo nuestro caso de estudio se procedió a estudiar la NIIF referente a los componentes necesarios para una presentación adecuada en los estados financieros, posteriormente dispusimos de indicadores financieros que evaluaron el apalancamiento de la empresa y poder determinar las ventajas y desventajas tributarias.

2.1 Análisis del tratamiento contable de los arrendamientos según el modelo de la NIIF 16.

Se planteó la comparación entre el reconocimiento contable bajo NIC 17 vs. NIIF 16 para un arrendamiento de dos años, con la seguridad razonable de que la empresa hará uso de esa posibilidad que deja abierta el contrato con el arrendador.

2.1.1 Fases para el reconocimiento del arrendamiento

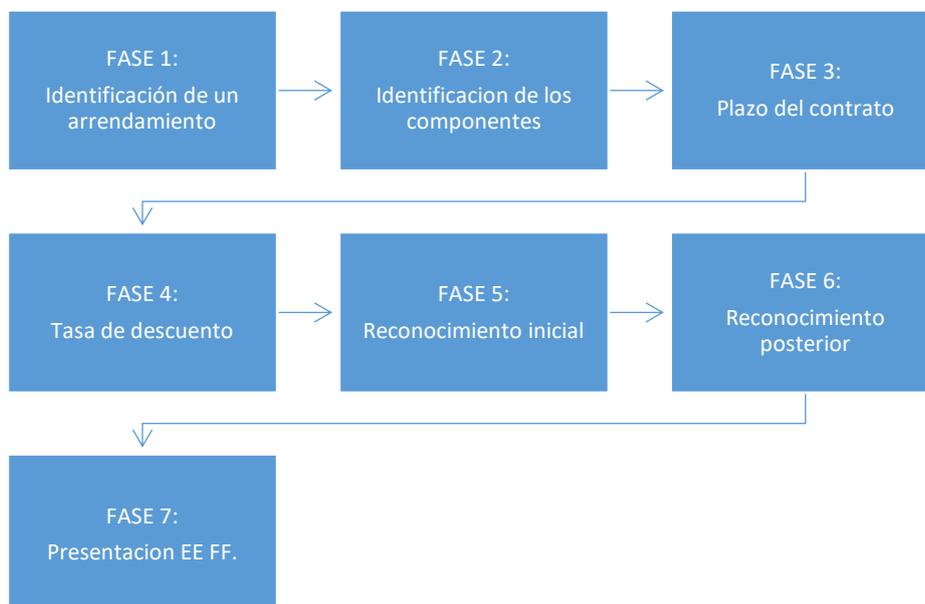


Ilustración 2.1 Fases para el reconocimiento del arrendamiento.

FUENTE: NIIF 16 Arrendamientos.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Identificación de un contrato

Para esto la norma nos presenta cuales son las características que debe cumplir un contrato por arrendamientos para la aplicación de la NIIF en mención. Estas se presentan a continuación:

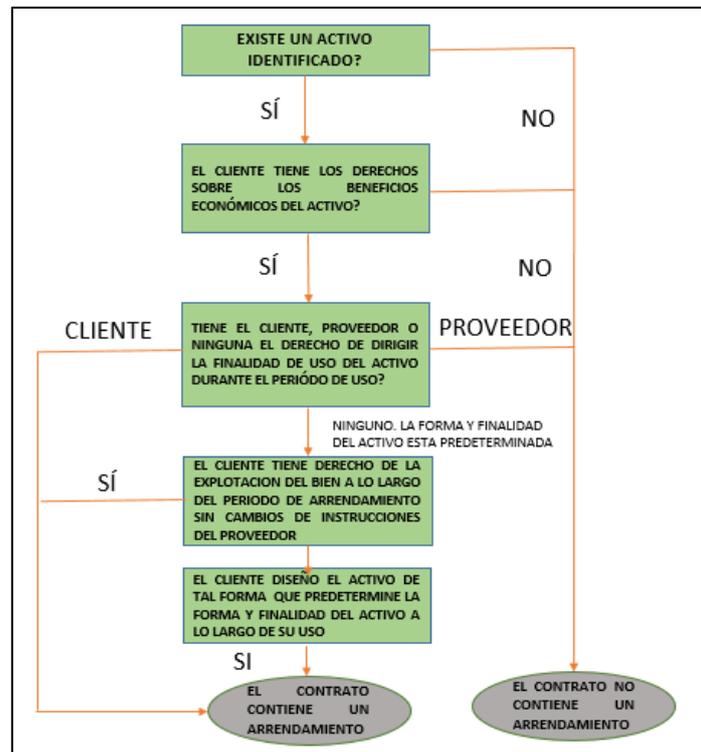


Ilustración 2.2 Diagrama para determinar si un contrato es o contiene un arrendamiento según NIIF 16

FUENTE: NIIF 16 Arrendamientos. Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos

ELABORADO POR: Deloitte

El arrendatario puede optar por no acoger la norma solo cuando:

- El arrendamiento sea a corto plazo (menor o igual a 12 meses).
- El activo subyacente es considerado de bajo valor.

En este último punto, la norma no especifica un valor monetario para que se considere a un activo subyacente como de bajo valor, pero sugiere tomar en cuenta la valoración del activo cuando es nuevo.

Identificación de los componentes

La norma establece que en un contrato de arrendamiento pueden existir varios componentes que lo conformen, por ejemplo, para nuestro caso existe una cláusula que

indica el pago de mantenimiento de la bodega, este es un componente identificable debido a que se paga un adicional por el arrendamiento. Existen dos opciones, la primera es separar todos los componentes que conforman el arrendamiento y contabilizar cada uno por separado. La segunda forma que es la más común, es no separar aquellos que no son arrendamientos y en su lugar tratar a todos los ajenos al contrato como si fuesen un componente único y contabilizarlos de esta forma.

Plazo del contrato

En cuanto al plazo del contrato la norma aclara que se consideran todos los periodos no cancelables del arrendamiento, además:

- Aquellos periodos cubiertos donde se aplique la opción de ampliación del arrendamiento cuando se ejerza con certeza dicha estipulación.
- Aquellos periodos cubiertos donde se aplique la opción de terminar el arrendamiento cuando no se ejerza con certeza dicha estipulación.

Tasa de descuento

Para la determinación de la tasa de descuento la norma pone a disposición dos opciones para su reconocimiento:

- Tasa de interés implícita (si esta puede determinarse fácilmente).
- Tasa de interés incremental.

Cabe recalcar que la norma permite el uso de cualquiera de estas tasas dependiendo de cuál sea más fácil de identificar para el arrendatario.

Para nuestro caso práctico usamos herramientas financieras para determinar la tasa implícita y luego compararla con la tasa incremental otorgada por el Banco Central del Ecuador (BCE) para los préstamos inmobiliarios (10,52%). Para hallar la tasa implícita procedemos a calcular los siguientes datos:

1.- Determinar el β_L (beta apalancado)

2.- Desapalancar la beta utilizando:

(2.1)

$$\beta_L = \left[1 + \frac{D}{P}(1 - T) \right] * \beta_U$$

D: Deuda financiera

P: Patrimonio

T: Tasa impositiva de impuestos

β_U : Beta desapalancado

3.- Determinar el retorno de interés de accionista mediante CAPM

$$CAPM = k_e = R_f + \beta[R_m - R_f] + R_p \quad (2.2)$$

CAPM:

k_e : Retorno esperado por accionistas

R_f : Retorno libre de riesgo

$\beta = \beta_U$: Beta desapalancado

R_m : Retorno esperado del mercado

R_p : Riesgo País

4.- Calcular la tasa implícita mediante WACC:

$$WACC = \frac{C}{A}k_e + \frac{D}{A}k_d(1 - T) \quad (2.3)$$

C: Capital

A: Activos

D: Deuda financiera

k_e : Retorno esperado por accionistas

k_d : Interés de la deuda

T: Tasa impositiva de impuestos

Reconocimiento Inicial

Una vez que se haya identificado si el contrato es un arrendamiento, se reconocerá el derecho de uso del activo a la fecha de inicio, la cual se define cuando el arrendador pone a disposición del arrendatario el uso del o los activos.

En cuanto a la valoración del activo este se compondrá de la siguiente forma:



Ilustración 2.3 Valoración del activo por derecho de uso según NIIF 16

FUENTE: NIIF 16 Arrendamientos. Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos
ELABORADO POR: Deloitte

Una vez medido el valor del activo, se debe proceder al registro del pasivo por arrendamiento el cual debe incluir los siguientes componentes:

- El importe de valoración inicial del pasivo por arrendamiento, valor de las cuotas adeudadas del arrendamiento calculado a valor presente tomando en consideración una tasa de descuento implícita en el arrendamiento siempre y cuando dicha tasa sea fácilmente identificable, caso contrario el arrendatario deberá considerar la tasa incremental por préstamos del arrendamiento. (IASB, 2016)

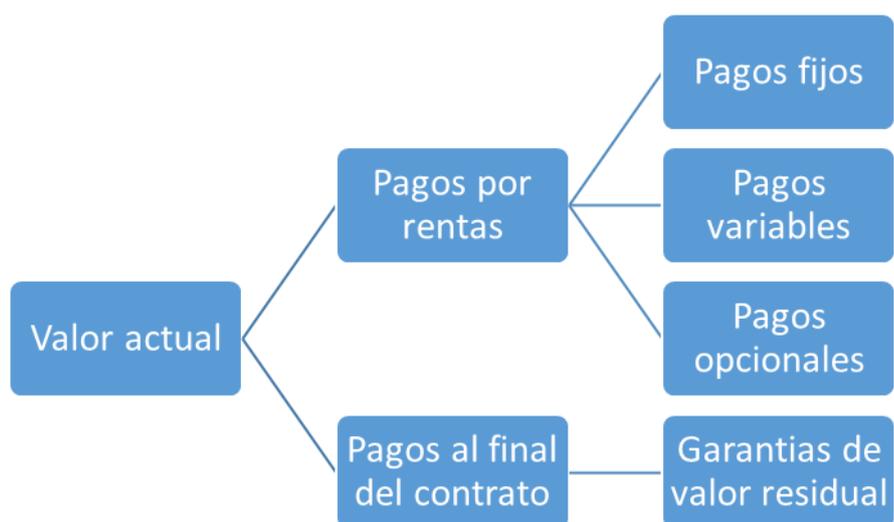


Ilustración 2.4 Reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento.

FUENTE: NIIF 16 Arrendamientos.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Reconocimiento Posterior

Activo por derecho de uso:

Posterior a la fecha de inicio del contrato se medirá el activo por derecho de uso aplicando:

- Modelo del costo

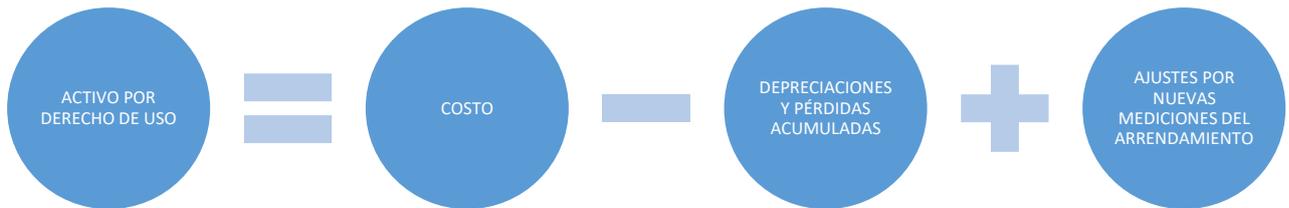


Ilustración 2.5 Reconocimiento posterior del activo por derecho de uso.

FUENTE: NIIF 16 Arrendamientos.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

El arrendatario deberá aplicar los principios de la NIC 16 para depreciar el activo por derecho de uso y la NIC 36 para determinar si existe un deterioro en el valor del bien.

- Otros modelos de medición

En el caso del arrendatario que aplique el modelo de valor razonable de la NIC 40 a sus propiedades de inversión, deberá llevar el mismo modelo para aquellos activos que por derecho a uso cumplan con la definición sobre propiedades de inversión.

También se podrá optar por el modelo de revaluación de la NIC 16 siempre y cuando el uso del activo por derecho a uso se relacione con una clase de propiedad planta y equipo.

Pasivo por arrendamiento:

Después de la fecha de inicio del contrato se medirá el pasivo por arrendamiento:

- Incrementando su importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo.
- Disminuyendo su importe en libros para reflejar los pagos por el arrendamiento.
- Calculando nuevamente su importe en libros en caso de modificaciones en el contrato.

Es decir, al final del periodo se deberá reconocer el pasivo por arrendamiento luego de disminuir todos los pagos efectuados en el año, además de los intereses pagados por el arrendamiento.

Información a revelar

Por último, se presentarán en los estados financieros o notas los siguientes detalles:

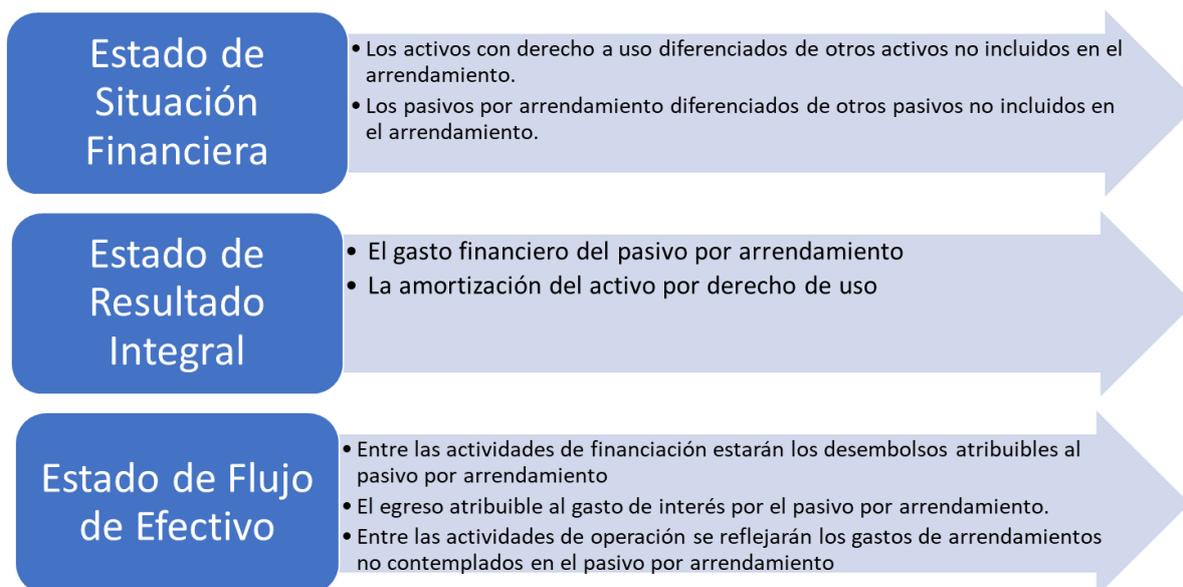


Ilustración 2.6 Información a revelar según NIIF 16

FUENTE: NIIF 16 Arrendamientos.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

2.2 Análisis financiero

Para el análisis cuantitativo de los estados financieros se usó herramientas financieras como los ratios para poder comparar el impacto de la nueva NIIF ya que estos indicadores sirven de guía para los stakeholders (partes interesadas), posicionan a la empresa en el mercado y son tomados en cuenta por entidades financieras al momento de otorgar un crédito. A continuación, presentamos los ratios a usar:

Tabla 2.1 Ratios Financieros

INDICADOR	FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
INDICADORES DE LIQUIDEZ		
LIQUIDEZ CORRIENTE	$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	Posibilidad de la empresa de cubrir sus obligaciones a corto plazo con el uso de sus activos a corto plazo.
PRUEBA ACIDA	$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	Indica la capacidad de la empresa de cumplir con sus deudas a corto plazo sin depender de la venta de sus inventarios.
INDICADORES DE SOLVENCIA		
ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL	$\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO}}$	Permite saber qué porcentaje del patrimonio está comprometido con los acreedores.
ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO	$\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	Muestra el nivel de dependencia que tiene la empresa con sus acreedores.
ENDEUDAMIENTO DEL ACTIVO FIJO	$\frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{ACTIVO FIJO NETO}}$	Indica cuánto dinero se tiene de patrimonio en relación a la inversión en activos fijos.
APALANCAMIENTO	$\frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO}}$	Muestra el porcentaje de activo que ha sido financiado por terceros.
INDICADORES DE GESTIÓN		
ROTACIÓN DE ACTIVO FIJO	$\frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO FIJO}}$	Relaciona cada dólar obtenido en ventas por cada dólar invertido en activos fijos.
ROTACIÓN DE VENTAS	$\frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	Permite relacionar las ventas generadas respecto al activo de la empresa.
INDICADORES DE RENTABILIDAD		
RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO	$\frac{\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}}}{\frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO TOTAL}}}$	Capacidad del activo para producir utilidades sin tomar en cuenta su financiamiento.
RENTABILIDAD NETA DE VENTAS	$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}}$	Refleja la utilidad generada por cada dólar de venta.
RENTABILIDAD FINANCIERA	$\frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO}} * \frac{\text{UAI}}{\text{VENTAS}} * \frac{\text{ACTIVO}}{\text{PATRIMONIO}} * \frac{\text{UAI}}{\text{UAI}} * \frac{\text{UN}}{\text{UAI}}$	Mide la utilidad neta que se le brinda a los accionistas respecto a su inversión.
INDICADORES TRIBUTARIOS		

TASA IMPUESTO EFECTIVA	$\frac{\text{IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO}}{\text{TOTAL DE INGRESOS}}$	Indica la tasa de IR que la empresa ha generado por cada dólar de ingreso.
IMPACTO DEL ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	$\frac{\text{ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA}}{\text{UTILIDAD GRAVABLE}}$	Permite ver la carga que tiene el anticipo frente a la utilidad gravable del ejercicio fiscal declarado.

Fuente: superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
 Elaborado por: Karla Fiallos y Néstor Romero.

2.3 Análisis Tributario

La legislación tributaria del Ecuador establece criterios relacionados al tema a tratar en esta tesis.

Amortización.

El RLRTI en su artículo 27 establece que La amortización de rubros que, de acuerdo a la técnica contable, deban ser reconocidos como activos para ser amortizados, en un plazo no menor de cinco años, a partir del primer año en que el contribuyente genere ingresos operacionales. (RLRTI)

Gasto por arrendamiento mercantil o leasing

El saldo del precio equivalente al de la vida útil restante al que se refiere la Ley, corresponde al valor pendiente de depreciación del bien, en función del tiempo que resta de su vida útil conforme su naturaleza y técnica contable.

Además, el RLRTI en su artículo 27 un numeral cuando no se ejecute la opción de compra en un contrato de arrendamiento mercantil, no será deducible la diferencia entre el valor de las cuotas pagadas y el gasto generado por depreciación e interés. (RLRTI)

De acuerdo a LORTI Art. 10 numeral 2: Serán deducibles los costos o gastos derivados de contratos de arrendamiento mercantil o leasing, de acuerdo a la técnica contable pertinente.

Además, en el mismo artículo indica que “No serán deducibles los costos o gastos por contratos de arrendamiento mercantil o Leasing cuando el plazo del contrato sea inferior al plazo de vida útil estimada del bien, conforme su naturaleza salvo en el caso de que siendo inferior, el precio

de la opción de compra sea mayor o igual al saldo del precio equivalente al de la vida útil restante; ni cuando las cuotas de arrendamiento no sean iguales entre sí. (RLRTI)

Impuestos diferidos

La ley contempla casos y condiciones específicas donde será permitido el reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido, sin embargo, la diferencia entre las cuotas pagadas por los arrendamientos y la suma del gasto financiero y de depreciación durante el periodo no están dentro de los casos que menciona el artículo in numerado posterior al Art. 28 del RLORTI.

Capítulo 3

3. RESULTADOS Y ANÁLISIS

Se determinó los componentes es decir los montos y la duración dentro del contrato y mediante el uso de la herramienta financiera WACC se calculó la tasa implícita y con estos insumos se obtuvo el valor del activo y pasivo por arrendamiento.

Se realizó el cambio al balance y se analizó la situación financiera de la empresa aplicando la NIIF 16, incluido una comparación del pago de impuestos con la normativa anterior.

3.1 Análisis Contable.

3.1.1 Caso de estudio: HALEB S.A.

Fases para el reconocimiento de los arrendamientos.

1. Identificación de componentes del contrato.

Para nuestro caso se identificó los siguientes elementos y datos del contrato detallados a continuación:

Tabla 3.1 Identificación del contrato

NOMBRE PROVEEDOR	INMOBILIARIA SAN JORGE S. A
TIPO DE CONTRATO	USO DE ESPACIO FISICO EN BODEGAS
DURACIÓN	2 AÑOS
FECHA DE INICIO	1/1/2018
FECHA FIN	31/12/2018
EXTENSION DEL CONTRATO	31/12/2019
CANON MENSUAL	\$ 7.135,70
MANTENIMIENTO	\$ 1.100,00
INCREMENTO ANUAL DEL CÁNON ACORDE AL IPC	0,27%

2. Tasa de descuento.

Se determinó la tasa implícita, en base a la información proporcionada en el contrato mediante el método WACC, además, se añadió el retorno que esperan los accionistas

en sus inversiones, dato que el contrato no proporcionó, por lo que se debió determinar una beta que permita calcular dicho retorno.

Beta desapalancado:

$$\beta_L = \left[1 + \frac{D}{P}(1 - T) \right] * \beta_U$$

$$1,40 = \left[1 + \frac{2'361.262}{2'580.304}(1 - 25\%) \right] * \beta_U$$

$$\beta_U = 0.82$$

β_U : obtenido de la página de finanzas de Damodaran (DAMODARAN, s.f.)

D: obtenido de informe de Auditoria 2018, obligaciones financieras año 2017 (CROWE)

P: obtenido del formulario 101 (SRI)

T: obtenido de la LORTI (LORTI)

Una vez hallado la beta desapalancado se pudo estimar el retorno esperado por los accionistas, calculado por el método CAPM:

$$CAPM = k_e = R_f + \beta[R_m - R_f] + R_p$$

$$k_e = 2.405 + 0.82[2.405 - 2.50\%] + 4.59\%$$

$$k_e = 0.069 = 6.9\%$$

R_f : obtenido de la página de Yahoo! Finance (Finance, s.f.)

R_m : obtenido de la página de Yahoo! Finance (Finance, s.f.)

Determinado el retorno esperado de los accionistas se puede calcular la tasa implícita por el método del WACC:

$$WACC = \frac{C}{A}k_e + \frac{D}{A}k_d(1 - T)$$

$$WACC = \frac{2'580,304}{6'191,258}(6.9\%) + \frac{2'361,262}{6'191,258}(5.42\%)(1 - 25\%)$$

$$WACC = 0.04431 = 4.43\%$$

C: obtenido del formulario 101 (SRI)

A: obtenido del formulario 101 (SRI)

D: obtenido del formulario 101 (SRI)

K_d: obtenido del informe de auditoria año 2018 (CROWE)

T: obtenido de la LORTI (LORTI)

De acuerdo a los resultados, la tasa implícita en el contrato es de 4.43%, mientras que la tasa incremental del BCE al 31 de diciembre del 2017 se encuentra en 10.52% para el segmento inmobiliario, para fines didácticos escogimos la mayor tasa de manera que, se pueda vislumbrar un mayor cambio, además que en la mayoría de los casos para las empresas es más fácil tomar la tasa referencial del BCE.

3. Reconocimiento inicial.

Como la norma lo menciona primero se debió determinar el valor del activo subyacente, en nuestro caso la bodega, para conocer todos los desembolsos relacionados con el arrendamiento del activo en el período, la siguiente tabla muestra la información:

Tabla 2.2 Información del contrato

Canon mensual	\$ 7,135.70
Alícuota mensual	\$ 1,100
Tasa de descuento	10.52% Efectiva anual
Incremento del canon 2do periodo	0.27% Según IPC
Periodo	2 años

$$VP = A \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right) \quad (3.1)$$

Donde:

VP: valor presente.

A: Anualidad o pagos mensuales.

n: periodos.

i: tasa de interés.

Cabe indicar que tanto la cuota como la alícuota se pagan de manera mensual a inicio de mes.

Luego se procede a traer a valor presente cada uno de estos pagos para valorizar el activo por su derecho a uso:

$$VP = \left(8,235.70 + 8,235.70 \left(\frac{1 - \left(1 + \frac{10.04\%}{12}\right)^{-11}}{\frac{10.04\%}{12}} \right) \right) + \left(\left(8,257.94 + 8,257.94 \left(\frac{1 - \left(1 + \frac{10.04\%}{12}\right)^{-11}}{\frac{10.04\%}{12}} \right) \right) * \left(1 + \frac{10.04\%}{12}\right)^{-12} \right)$$

$$VP = 180,119.31$$

Una vez hecho el cálculo se registró tanto el activo como el pasivo por arrendamiento de la siguiente forma:

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	1		
1/1/2018	Activo por derecho de uso- Bodega	\$180.119,31	
	Pasivo por arrendamiento C/P		86.211,42
	Pasivo por arrendamiento L/P		93.907,89
	P/R reconocimiento del activo por derecho de uso		

Ilustración 3.7 Asiento de reconocimiento inicial del activo y pasivo.

FUENTE: Superintendencia de Compañías
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

En cuanto a los pagos mensuales la siguiente tabla de amortización detalla tanto la amortización del derecho de uso como los intereses pagados por mes.

Tabla 3.3 Amortización de la deuda por arrendamiento año 1

AÑO 1							
N°	MESES	CUOTA MENSUAL	GASTO DE INTERES	AMORTIZACION	DEUDA	DEPRECIACION	DIFERENCIAS
					\$180.119,31		
0	1/1/2018	8.235,70	0	8.235,70	171.883,61	-	8.235,70
1	1/2/2018	8.235,70	1438,73	6.796,97	165.086,64	7.504,97	-708,00
2	1/3/2018	8.235,70	1381,84	6.853,86	158.232,77	7.504,97	-651,11
3	1/4/2018	8.235,70	1324,47	6.911,23	151.321,54	7.504,97	-593,74
4	1/5/2018	8.235,70	1266,62	6.969,08	144.352,45	7.504,97	-535,89
5	1/6/2018	8.235,70	1208,28	7.027,42	137.325,04	7.504,97	-477,55
6	1/7/2018	8.235,70	1149,46	7.086,24	130.238,80	7.504,97	-418,73
7	1/8/2018	8.235,70	1090,15	7.145,55	123.093,24	7.504,97	-359,42
8	1/9/2018	8.235,70	1030,34	7.205,36	115.887,88	7.504,97	-299,61
9	1/10/2018	8.235,70	970,02	7.265,68	108.622,20	7.504,97	-239,29
10	1/11/2018	8.235,70	909,21	7.326,49	101.295,71	7.504,97	-178,48
11	1/12/2018	8.235,70	847,88	7.387,82	93.907,89	7.504,97	-117,15
12	31/12/2018	-	775,28	-	93.907,89	7.262,88	-8.038,15
		98.828,40	13.392,26	86.211,42		89.817,56	-4.381,42

Tabla 3.4 Amortización de la deuda por arrendamiento año 2

AÑO 2							
N°	MESES	CUOTA MENSUAL	GASTO DE INTERES	AMORTIZACION	DEUDA	DEPRECIACION	DIFERENCIA
13	1/1/2019	8.257,94	10,77	7471,89	86436,00	242,10	8.005,07
14	1/2/2019	8.257,94	723,50	7534,44	78901,56	7.504,97	29,46
15	1/3/2019	8.257,94	660,43	7597,50	71304,06	7.504,97	92,53
16	1/4/2019	8.257,94	596,84	7661,10	63642,96	7.504,97	156,12
17	1/5/2019	8.257,94	532,71	7725,22	55917,74	7.504,97	220,25
18	1/6/2019	8.257,94	468,05	7789,88	48127,86	7.504,97	284,91
19	1/7/2019	8.257,94	402,85	7855,09	40272,77	7.504,97	350,12
20	1/8/2019	8.257,94	337,10	7920,84	32351,93	7.504,97	415,87
21	1/9/2019	8.257,94	270,80	7987,14	24364,79	7.504,97	482,17
22	1/10/2019	8.257,94	203,94	8053,99	16310,80	7.504,97	549,02
23	1/11/2019	8.257,94	136,53	8121,41	8189,39	7.504,97	616,44
24	1/12/2019	8.257,94	68,55	8189,39	0,00	7.504,97	684,42
25	31/12/2019	-	-0,00	0,00	-0,00	7.504,97	-7.504,97
		99.095,24	4.412,07	93.907,89		90.301,75	4.381,42

4. Reconocimiento posterior.

Al 1 de enero del 2018 se procedió a registrar el pago del primer mes propuesto en el contrato:

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	2		
1/1/2018	Pasivo por arrendamiento C/P	\$8.235,70	
	Efectivo y equivalente de efectivo		8.235,70
	P/R Pago de mes de adelanto		

Ilustración 3.8 Asiento de primer pago del arriendo.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

De ahí en adelante, se registró los pagos en el mes correspondiente, cambiando mensualmente el gasto financiero por arrendamiento y el pasivo por arrendamiento detallados en el cuadro de amortizaciones anterior.

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	3		
1/2/2018	Pasivo por arrendamiento C/P	\$6.796,97	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$1.438,73	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	\$7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.235,70
	P/R Pago del segundo mes de arriendo.		

Ilustración 3.9 Asiento de segundo pago del arriendo.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Al final del primer año se realiza una reclasificación del pasivo por arrendamiento.

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	15		
31/12/2018	Pasivo por arrendamiento L/P	\$93.907,89	
	Pasivo por arrendamiento C/P		93.907,89
	P/R Reclasificación del pasivo por derecho de uso a L/P		

Ilustración 3.10 Asiento de reclasificación del pasivo.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

5. Presentación de Estados Financieros.

Transcurrido el primer año del contrato, se puede realizar una comparación de los estados financieros actuales aplicando NIIF 16 con los estados financieros anteriores aplicando NIC 17. En base al análisis realizado, los estados financieros quedan de la siguiente forma:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		NIC	NIIF
		2018	2018
1	ACTIVOS	5.282.236,00	5.372.537,75
1.1	ACTIVOS CORRIENTES	4.494.371,00	4.494.371,00
1.1.1	CAJA Y BANCOS	225.168,00	225.168,00
1.1.2	CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS	2.142.653,00	2.142.653,00
1.1.3	INVENTARIOS	1.981.865,00	1.981.865,00
1.1.4	OTROS ACTIVOS	43.220,00	43.220,00
1.1.5	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	101.465,00	101.465,00
1.2	ACTIVOS NO CORRIENTES	787.865,00	878.166,75
1.2.1	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO	648.395,00	648.395,00
1.2.2	Activo fijo- Arrendamiento por derecho de uso	-	\$180.119,31
1.2.3	Dep. Acum. Por derecho de uso	-	-89.817,56
1.2.4	ACTIVOS INTANGIBLES	1.000,00	1.000,00
1.2.5	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	87.759,00	87.759,00
1.2.6	OTROS ACTIVOS	50.711,00	50.711,00
2	PASIVOS	2.721.469,00	2.816.152,17
2.1	PASIVOS CORRIENTES	2.683.749,00	2.778.432,17
2.1.1	PRESTAMOS	1.115.786,00	1.115.786,00
2.1.2	CUENTAS PRO PAGAR COMERCIALES Y OTRAS	1.441.335,00	1.441.335,00
2.1.3	PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6.285,00	6.285,00
2.1.4	OBLIGACIONES ACUMULADAS	34.444,00	34.444,00
2.1.5	Pasivo por arrendamiento C/P	-	93.907,89
2.1.6	Intereses por pagar	-	775,28
2.1.7	PROVISION PARA GARANTIA DE PRODUCTOS	85.899,00	85.899,00
2.2	PASIVOS NO CORRIENTES	37.720,00	37.720,00
2.2.1	OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS	37.720,00	37.720,00
3	PATRIMONIO	2.560.767,00	2.556.385,58
3.1.1	CAPITAL SOCIAL	3.900.000,00	3.900.000,00
3.1.2	RESERVA LEGAL	101.150,00	101.150,00
3.1.3	RESERVA DE REVALUACION DE PROPIEDADES	152.484,00	152.484,00
3.1.4	DEFICIT ACUMULADO	-1.592.867,00	-1.597.248,42

Ilustración 3.11 Balance General NIC17 y NIIF 16.

FUENTE: Informe de auditoría externa de Haleb S.A 2018.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

De acuerdo a los resultados se evidencia una diferencia en la cuenta de déficit acumulado de \$4,381.42, valor que es el total de gasto no deducible del año.

En cuanto al estado de resultados las diferencias son las siguientes:

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL		NIC	NIIF
		2018	2018
4.1	INGRESOS ORDINARIOS	8.317.293,00	8.317.293,00
5	COSTO DE VENTAS	-6.744.343,00	-6.744.343,00
	UTILIDAD BRUTA	1.572.950,00	1.572.950,00
6.1	GASTO DE VENTAS	-943.555,00	-934.544,16
6.2	GASTO ADMINISTRATIVO	-489.950,04	-489.950,04
6.3	COSTOS FINANCIEROS	-152.887,00	-166.279,26
4.2	OTROS INGRESOS	24.942,00	24.942,00
	UTILIDAD CONTABLE	11.499,96	7.118,55
	PARTICIPACION A TRABAJADORES	1.724,96	1.067,78
	UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	9.775,00	6.050,76
	GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	-29.312,00	-28.380,94
	CORRIENTE	-74.129,00	-73.197,94
	DIFERIDO	44.817,00	44.817,00
	PERDIDA NETA DEL PERIODO	-19.537,00	-22.330,18

Ilustración 3.12 Estado de Resultado NIC 17 vs NIIF 16.

FUENTE: Informe de auditoría externa de Haleb S.A 2018.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Para el análisis del estado de resultado encontramos la principal diferencia en los gastos de ventas de \$9,010.84 que es el incremento del gasto por depreciación del activo menos los cánones pagados en el año, también aumentó el costo financiero por \$13,392.26 que son los intereses pagados por el arrendamiento en el año, además en los gastos de impuesto a la renta corriente, existe una diferencia de \$931.06 que es el valor que se cancelaría de impuesto a la renta.

3.2 Análisis Financiero.

3.2.1 Liquidez Corriente

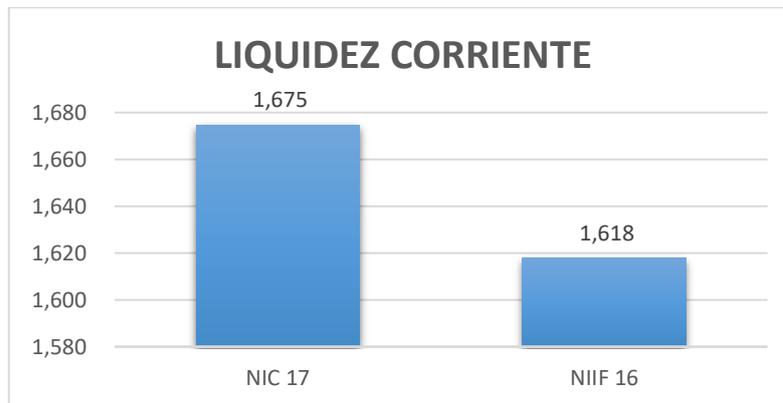


Ilustración 3.13 Liquidez Corriente.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

La capacidad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo es reducida en 0.057 debido a que los pasivos corrientes aumentan por el registro del pasivo por arrendamiento de \$93,907.89.

3.2.2 Prueba Ácida

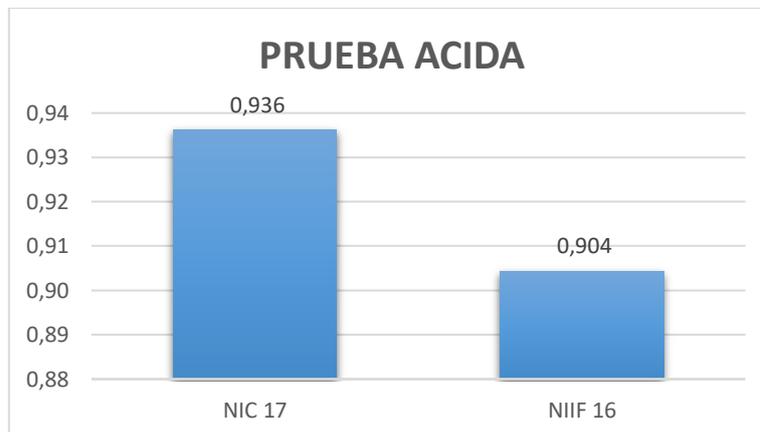


Ilustración 3.14 Prueba Ácida.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

La capacidad de cumplir con sus obligaciones sin contar con la venta de su inventario es reducida en 0.032 por el aumento de los pasivos corrientes en cuanto al registro del pasivo por arrendamiento a corto plazo como también el registro de los intereses por pagar.

3.2.3 Endeudamiento Patrimonial

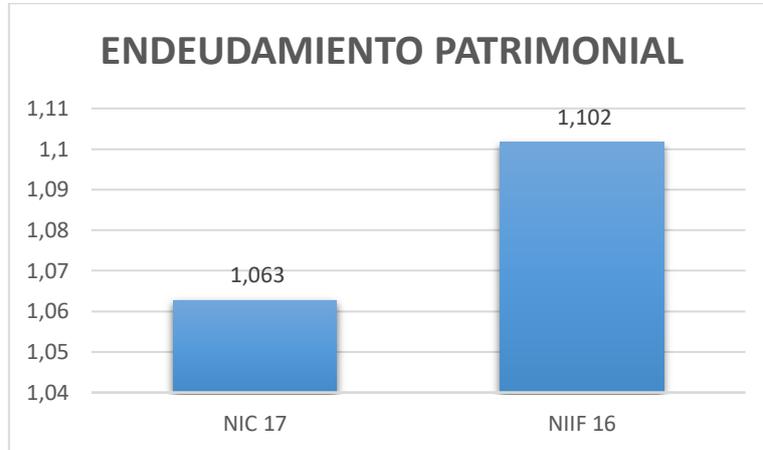


Ilustración 3.15 Endeudamiento Patrimonial.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

El grado en que se encuentra comprometido el patrimonio con los acreedores aumentó 0.039 debido a que incrementa el pasivo por el registro del arrendamiento e intereses, además que el patrimonio es disminuido por el déficit acumulado debido a que se excluyen \$4,381.42 correspondientes al gasto no deducible.

3.2.4 Endeudamiento del Activo

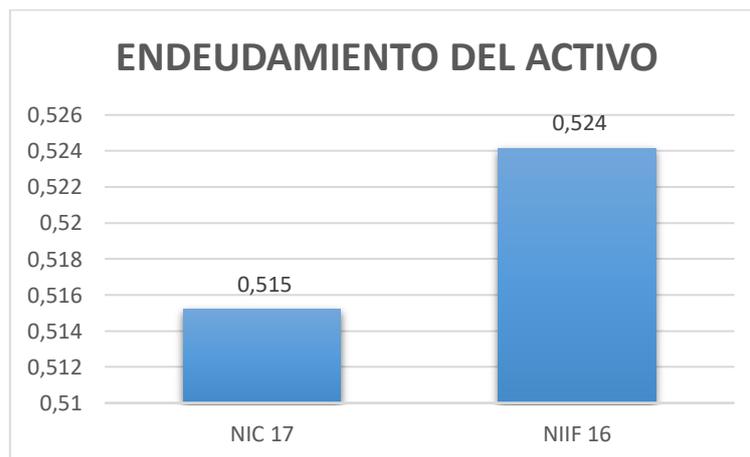


Ilustración 3.16 Endeudamiento del Activo.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

El nivel de endeudamiento del activo aumentó 0.009, lo que significa que la empresa depende de sus acreedores para ser financiada de una manera razonable, el

incremento es debido al registro del pasivo e interés por arrendamiento, también por el lado del activo aumenta por el registro del activo por arrendamiento por \$180,119.31

3.2.5 Endeudamiento del Activo Fijo

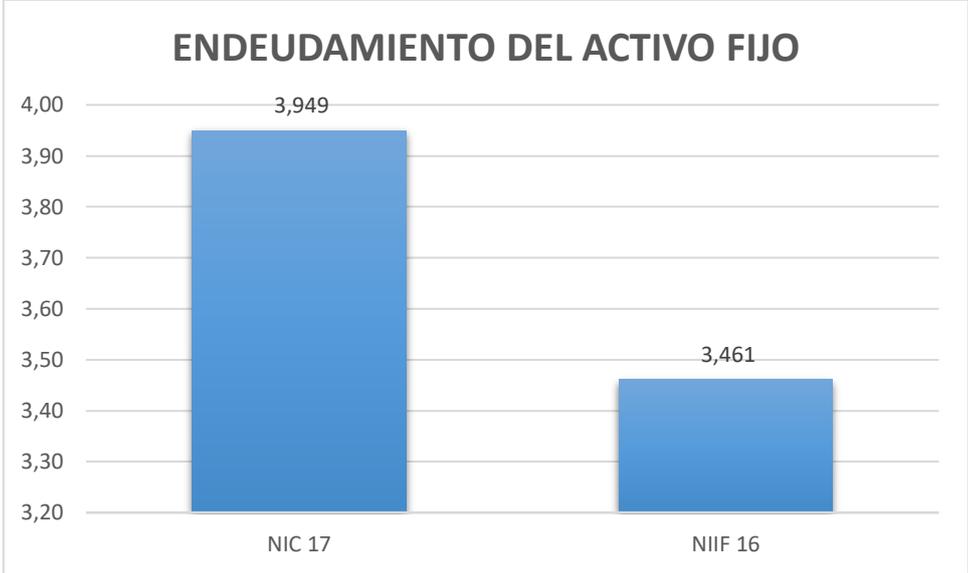


Ilustración 3.17 Endeudamiento del Activo Fijo.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

La inversión del patrimonio en cuanto a activos fijos disminuyó en 0.489 debido al registro del activo fijo por arrendamiento, además de un decrecimiento del patrimonio por el déficit acumulado.

3.2.6 Apalancamiento

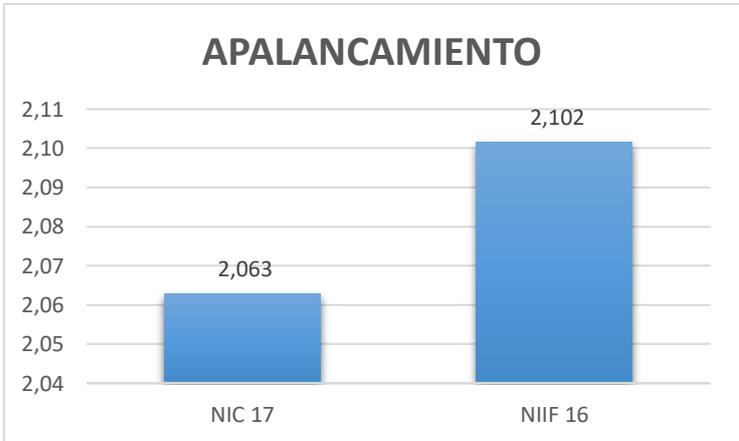


Ilustración 3.18 Apalancamiento.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

El nivel de activos financiados por dinero de accionistas aumentó en 0.039 debido a la adquisición y registro del activo por arrendamiento.

3.2.7 Rotación del Activo Fijo

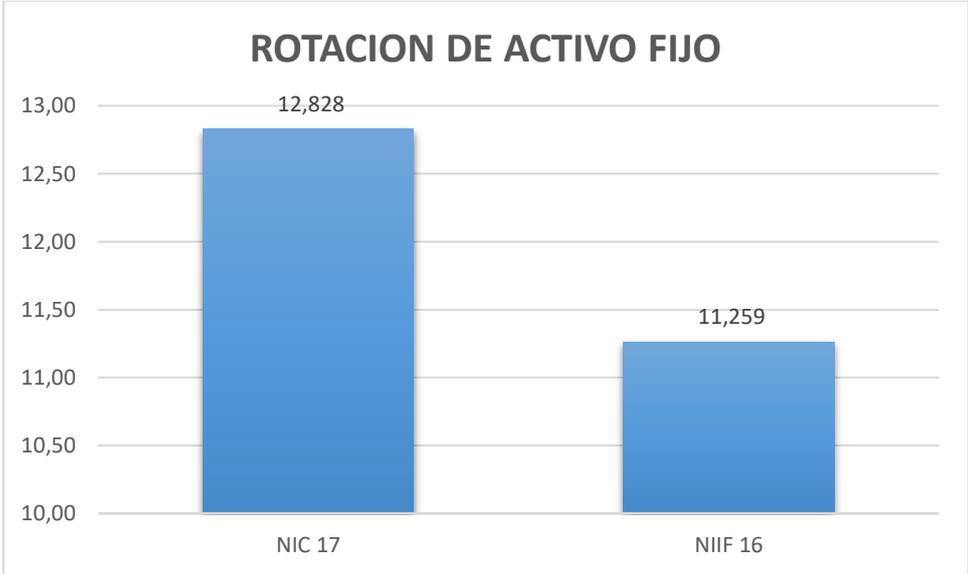


Ilustración 3.19 Rotación de Activo Fijo.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.
ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

La relación entre las ventas con la adquisición de activos fijos disminuyó en 1.568 veces, debido al reconocimiento de las bodegas en el balance.

3.2.8 Rotación de Ventas

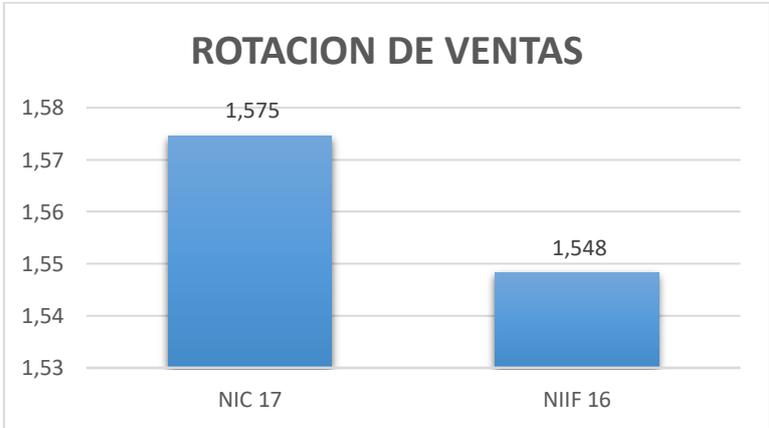


Ilustración 3.20 Rotación de Ventas.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

La venta de activos para generar ingresos a través de ventas disminuyó en 0.026 veces debido a que aumentaron los activos por la adquisición del activo por arrendamiento.

3.2.9 Rentabilidad Neta del Activo

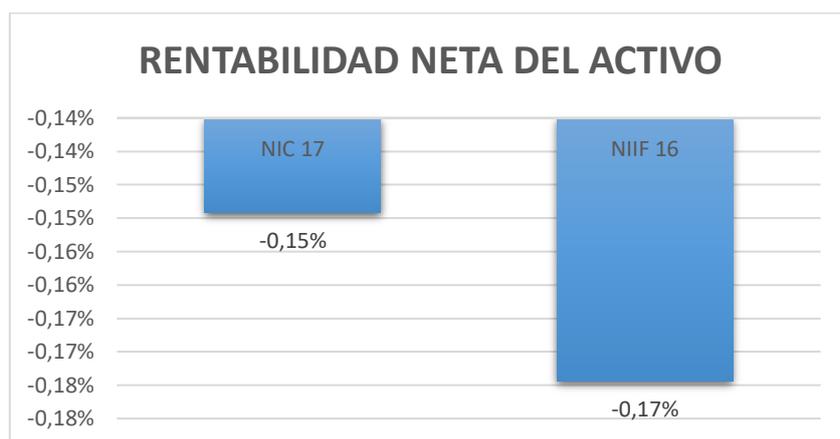


Ilustración 3.21 Rentabilidad Neta del Activo.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

La capacidad de generar utilidad a través del financiamiento de activos disminuyó en 0.02% debido a que aumentó el gasto de financiamiento, además se consideraron gastos como la amortización por derecho de uso por lo que redujo la utilidad y del aumento de los activos totales por la adquisición del activo subyacente.

3.2.10 Rentabilidad Neta de Ventas

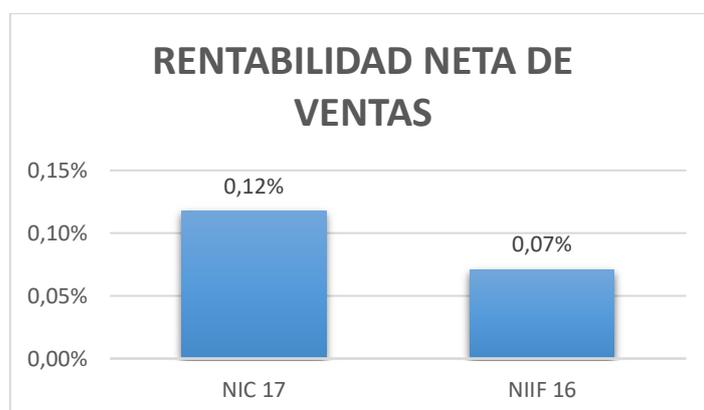


Ilustración 3.22 Rentabilidad Neta de Ventas.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.

La relación entre utilidad y ventas netas disminuyó en 0.04%, debido a que bajó la utilidad antes de impuesto a la renta en \$3,724.24 valor que es igual al gasto no deducible considerado en el año.

3.2.11 Rentabilidad Financiera

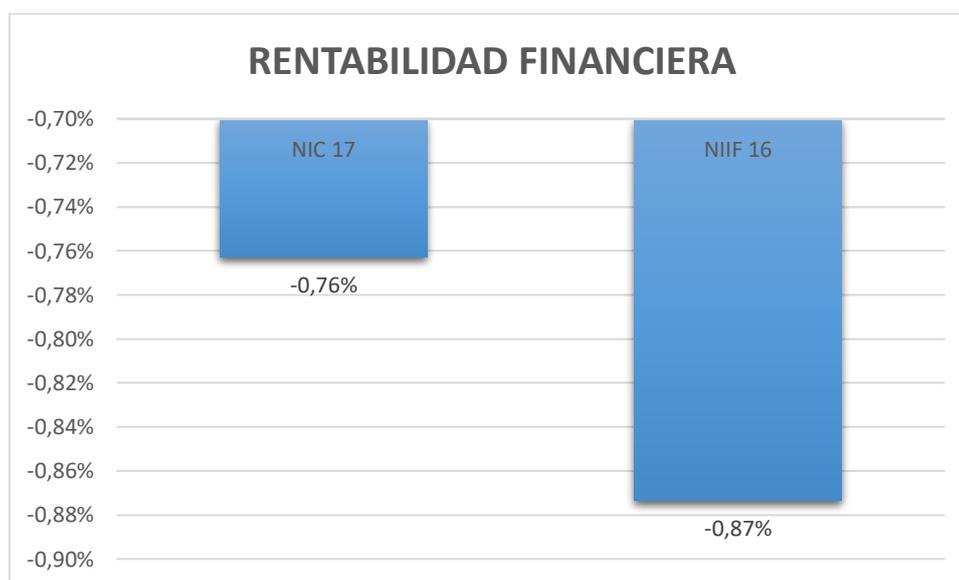


Ilustración 3.23 Rentabilidad Financiera.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

La utilidad recibida por parte de los accionistas por cada dólar invertido en la empresa disminuyó en 0.11% debido al aumento de la pérdida neta del período y disminución tanto en el patrimonio.

3.3 Análisis Tributario.

3.3.1 Tasa de Impuesto Efectiva

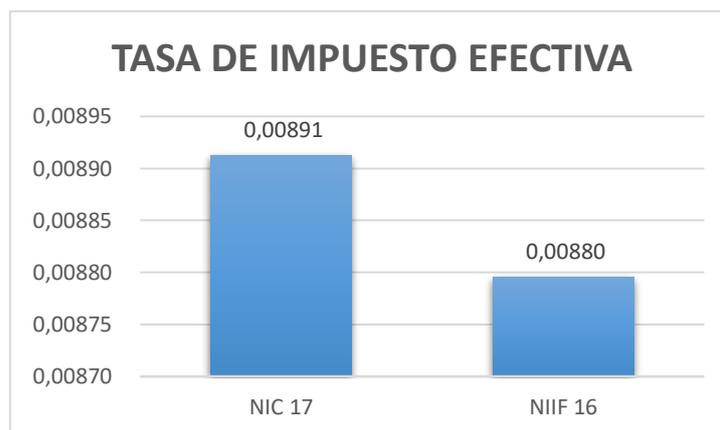


Ilustración 3.24 Tasa de Impuesto Efectiva.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

El impuesto a la renta causado por cada dólar generado por ingresos disminuyó en 0.00011 debido a que bajo el pago por impuesto a la renta por la inclusión de gastos que según las normas tributarias se consideran como gastos deducibles.

Los estados financieros y de resultados cambiaron notablemente, por lo que fue necesario realizar un análisis más profundo en el ámbito tributario, debido a que la afectación final es en la utilidad del ejercicio y en consecuencia el pago del impuesto a la renta.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 1 NIC 17			
UTILIDAD DEL EJERCICIO		\$	11.499,74
- PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		\$	1.724,96
+ GASTOS NO DEDUCIBLES		\$	104.117,06
GENERACIÓN / REVERSIÓN DE DIFERENCIAS TEMPORARIAS (IMPUESTOS DIFERIDOS)	GENERACION	REVERSO	
+ Por valor neto realizable de inventarios	\$	14.350,79	
+ Por provisiones para desahucio pensiones jubilares patronales	\$	19.905,54	
+ Por deterioros del valor de propiedades, planta y equipo	\$	99.636,73	
+/- Por provisiones	\$	139.448,66	\$ 23.860,00
- Amortización pérdidas tributarias de años anteriores			\$ 90.843,39
	\$	273.341,72	\$ 114.703,39
(=) UTILIDAD GRAVABLE	\$	272.530,17	
% IMPUESTO CAUSADO	\$	68.132,54	

Ilustración 3.25 Tasa de Impuesto Efectiva.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 1 NIIF 16			
UTILIDAD DEL EJERCICIO		\$	7.118,55
- PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		\$	1.067,78
+ GASTOS NO DEDUCIBLES		\$	108.498,48
GENERACIÓN / REVERSIÓN DE DIFERENCIAS TEMPORARIAS (IMPUESTOS DIFERIDOS)	GENERACION	REVERSO	
+ Por valor neto realizable de inventarios	\$		14.350,79
+ Por provisiones para desahucio pensiones jubilares patronales	\$		19.905,54
+ Por deterioros del valor de propiedades, planta y equipo	\$		99.636,73
+/- Por provisiones	\$	\$	23.860,00
- Amortización pérdidas tributarias de años anteriores		\$	90.843,39
		\$	273.341,72
(=) UTILIDAD GRAVABLE		\$	273.187,57
% IMPUESTO CAUSADO		\$	68.296,89
			164,35
			164,35

Ilustración 3.26 Tasa de Impuesto Efectiva.

FUENTE: Superintendencia de Compañías.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Para el primer año considerando la norma anterior reconociendo el arrendamiento como un gasto más, la utilidad del ejercicio fue de \$11,499.74 mientras que con la implementación de la NIIF 16 la utilidad disminuye hasta \$7,118.55, esto por considerar la diferencia entre los pagos, con los intereses y depreciaciones como gastos no deducibles según la normativa tributaria actual. Al final tendremos una diferencia entre impuestos causado de \$164,35.

Análisis de otras obligaciones del sujeto pasivo:

Existen otros aportes que en base a los cambios realizados por la NIIF se ven afectados en su contribución como, por ejemplo:

- 1.5 por mil sobre los Activos Totales:

En su artículo 553 el código orgánico territorial señala el cálculo para el pago del 1.5 por mil de activos, impuesto que lo debe pagar toda entidad que ejerza actividad económica y obligada a llevar contabilidad. El siguiente cuadro detalla el impuesto que se debe a pagar según la normativa correspondiente: (TERRITORIAL)

	NIC	NIF
ACTIVOS	5.282.236,00	5.372.537,75
PASIVO CORRIENTE	2.683.749,00	2.778.432,17
BASE PARA EL CALCULO	2.598.487,00	2.594.105,58
1,5 POR MIL DE ACTIVOS	389.773,05	389.115,84

Ilustración 3.27 Pago de 1.5 por mil sobre los Activos Totales.

FUENTE: Ministerio de finanzas.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Existe una variación en el pago del impuesto de \$657.21 lo que conlleva un menor aporte a la entidad pública competente, debido a que la diferencia entre el total de activos y pasivos corrientes es mucho menor a la que se tenía.

- Contribución a la Superintendencia de Compañías (Superintendencia de Compañías):
-

Según la Resolución No. SCVS-INAF-2019-0005 de la SUPERCIAS, en su artículo 1 menciona la aportación de las empresas a la entidad en base a sus activos totales:

MONTO DEL ACTIVO REAL DE LAS COMPAÑÍAS (EN US DÓLARES)			CONTRIBUCIÓN POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL
DESDE		HASTA	
0,00	-	23.500,00	0,00
23.500,01	-	100.000,00	0,71
100.000,01	-	1.000.000,00	0,76
1.000.000,01	-	20.000.000,00	0,82
20.000.000,01	-	500.000.000,00	0,87
500.000.000,01	-	EN ADELANTE	0,93

Ilustración 3.28 Tabla de aporte a la SUPERCIAS según el valor de Activos de la empresa.

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Tabla 3.5 Valoración de Activos según aporte a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

	NIC	NIF
ACTIVOS	5.282.236,00	5.372.537,75
CONTRIBUCION	433.143,35	440.548,10

Con los valores proporcionados por la SUPERCIAS, el valor a considerar como porcentaje de contribución es de 0.82, una vez determinada la aportación observamos que existe una diferencia de \$7,404.74, con lo cual la entidad deberá aportar más.

- Determinación del anticipo de impuesto a la renta (RLRTI, artículo 76)

		NIC		NIF
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	\$	272.530,17	\$	273.187,57
IMPUESTO CAUSADO	\$	68.132,54	\$	68.296,89
(=) DIFERENCIA IMP CAUSADO - ANTICIPO AÑO ANTERIOR	\$	4.312,22	\$	4.476,57
(+) SALDO ANTICIPO PENDEINTE DE PAGO	\$	63.820,32	\$	63.820,32
(-) RETENCIONES EN FTE QUE LE REALIZARON	\$	77.369,05	\$	77.369,05
(-) CREDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	\$	38.979,58	\$	38.979,58
SALDO A FAVOR	\$	48.216,09	\$	48.051,74

Ilustración 3.29 Crédito Tributario a favor para el siguiente año.

FUENTE: Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Para el caso de estudio, el crédito tributario a favor tiene una disminución de \$164.35 debido a que el impuesto causado es menor al pago anticipado de impuesto a la renta del año anterior, pero en el caso de que no existiesen dichos saldos a favor, es decir que el impuesto causado es igual al impuesto a pagar, el cálculo del anticipo sería:

ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA			
		NIC	NIF
(+) PATRIMONIO TOTAL	\$	5.121,53	\$ 5.112,77
(+) COSTOS Y GASTOS DED	\$	16.453,24	\$ 16.453,24
(+) ACTIVO TOTAL	\$	21.128,94	\$ 21.490,15
(+) INGRESOS GRAVADOS	\$	33.269,17	\$ 33.269,17
ANTICIPO POR PAGAR 201	\$	75.972,89	\$ 76.325,33

Ilustración 3.30 Anticipo de Impuesto a la Renta.

FUENTE: Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

En esta situación tendríamos que pagar un mayor anticipo porque existe un incremento en los activos y patrimonio total, la diferencia entre los pagos es de \$352.44

- Obligatoriedad de ejecutar auditorías externas e ICT (Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 Artículo 1).

En cuanto a la obligatoriedad de ejecutar auditorías externas según la resolución de la SUPERCIAS, no se ve afectada pese al incremento de los activos.

LIMITE DE ACTIVOS	\$	500.000,00	\$ 500.000,00
ACTIVOS	\$	5.282.236,00	\$ 5.372.537,75
ES OBLIGADO		SI	SI

Ilustración 3.31 Obligatoriedad de Auditorías Externas.

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ELABORADO POR: Néstor Romero – Karla Fiallos

Esto se da para el caso de estudio presentado el cual ya tenía la obligación de auditoría externa y por ende al reconocer otro activo ese estado no cambia, sin embargo, en el caso de empresas que aún no hubieren superado los \$500.000,00 del límite si podría ser determinante el reconocimiento de un activo de \$180.119,31 que solo representa un arrendamiento.

Capítulo 4

4.1 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1.1 Conclusiones

A partir del análisis contable podemos concluir que las empresas brindaran mayor información a los accionistas respecto a los activos a los que tienen derechos a través de contratos de arrendamientos lo cual genera una mayor transparencia en la presentación de la información.

Por lo general las empresas deciden utilizar la tasa de interés incremental por cuanto es más fácil de determinar para reconocer el pasivo por arrendamiento, sin embargo, esta tasa podría muchas veces no ser la más beneficiosa porque si es superior aumentaría el nivel de gasto financiero, el nivel de apalancamiento de la empresa y la diferencia entre los cánones mensuales y el gasto reconocido, por lo que habría mayor gasto no deducible al final de un periodo.

Los indicadores financieros de la empresa se vieron afectados por la implementación de la NIIF 16, para el caso de los ratios de liquidez disminuyeron presentando un resultado menos atractivo de la imagen de la empresa respecto a su capacidad para poder cubrir sus obligaciones.

Las razones de solvencia aumentaron mostrando una empresa con un mayor nivel de apalancamiento lo cual es desfavorable si la empresa planea solicitar un préstamo a alguna institución financiera o busca accionistas.

Tributariamente con la nueva norma la utilidad contable disminuirá en un principio lo cual aminorara el gasto de participación a trabajadores, pero el gasto no deducible aumentara y generara una mayor base imponible e impuesto causado, sin embargo, la diferencia no es muy grande.

4.1.2 Recomendaciones

Los contadores deben estar totalmente conscientes de la norma y anticiparse a los efectos que esta tendrá a través de una proyección del comportamiento de sus arrendamientos. La NIIF 16 exige mucha más información respecto a los términos y componentes de los contratos de lo que pedía la NIC 17, por eso es necesario que se tenga bien definido y ordenado este requerimiento.

Si bien es cierto que muchas veces la tasa referencial de BCE es mucho mas sencilla de utilizar, recomendamos que también se haga el análisis de la tasa implícita del contrato porque si esta tasa es menor, como ocurrió en nuestro caso de estudio, eso representa un menor impacto en nuestros estados financieros y en los impuestos.

En base a los resultados obtenidos en el caso de estudio, donde se concluyo que el cambio de la NIIF 16 no afecto de manera significativa los ratios de la empresa, recomendamos a los administradores mantener su contrato de arrendamiento ya que si decidieran comprar sus propias bodegas el impacto a nivel de solvencia y apalancamiento sería superior.

Tributariamente recomendamos al Servicio de Rentas Internas que tome en consideración los cambios que se están dando en la contabilidad a nivel mundial para que sea capaz de adaptarse e incentive a las empresas a implementar íntegramente los estándares internacionales sabiendo que no se verán perjudicados a nivel de impuestos en la aplicación de estos.

Recomendamos incluir en el artículo in numerado posterior al Art. 28 del RLRTI el numeral 13 en el caso de impuestos diferidos, donde se establezca la posibilidad de que la diferencia entre los cánones pagados por los arrendamientos operativos y los gastos financieros y de depreciación según la normativa contable, sean diferencias temporarias y den origen a impuesto diferido para que puedan ser recuperados en los subsecuentes periodos.

Bibliografía

- BCE. (2016). *Indices Financieros*.
- CROWE. (s.f.). *Informe de Auditoria al 31 de diciembre 2018*. Obtenido de <file:///C:/Users/HP/Desktop/EMPRESAS%20CON%20AUDITORIA/HACEB/Informe%20Haceb%20del%20Ecuador%20S.A.%202018%20Final.pdf>
- DAMODARAN. (s.f.). *Damodaran Online*. Obtenido de <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- Deloitte. (Febrero de 2016). *NIIF 16 Arrendamientos Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos*. Obtenido de https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf
- Finance, Y. (s.f.). *Yahoo Finance*. Obtenido de <https://finance.yahoo.com/>
- IASB. (2016). NIIF 16 ARRENDAMIENTOS.
- Inquilinato, L. d. (2016). *Art 30*.
- KPMG. (27 de JULIO de 2018). *NIIF 16 NORMA SOBRE ARRENDAMIENTOS*. Obtenido de <https://home.kpmg/es/es/home/tendencias/2016/01/niif-16-nueva-norma-sobre-arrendamientos.html>
- LORTI. (s.f.). *Ley de Régimen Tributario Interno*.
- Mendoza & Ortiz. (2016). *Contabilidad financiera para Contaduría y Administración*. Mexico: McGrawHill.
- Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 Artículo 1*. (s.f.). Obtenido de Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011: <http://colegiodeeconomistas.org.ec/noticias/wp-content/uploads/2016/11/Resolucio%CC%81nNoSCVS-INC-DNCDN-2016-011-AUDITORIAEXTERNA.pdf>
- RLRTI. (s.f.). *Reglamento para la Aplicación de la Ley de Regimen Tributario Interno*. Obtenido de file:///C:/Users/HP/Downloads/CompletosSinConcordanciaspdf160_-_REGLAMENTO_PARA_LA_APLICACIÓN_DE_LA_LEY_DE_R.pdf
- RLRTI, artículo 76*. (s.f.). Obtenido de Reglamento para la Aplicación de la Ley de Regimen Tributario Interno:

file:///C:/Users/HP/Downloads/REGLAMENTO%20APLICACION%20DE%20LA%20LEY%20DE%20REGIMEN%20TRIBUTARIO%20INTERNO.pdf

SRI. (s.f.). *Formulario 101 Haleb.* Obtenido de
file:///C:/Users/HP/Desktop/MATERIA%20INTEGRADORA/101.pdf

Superintendencia de Compañías, v. y. (s.f.). *Resolución No. SCVS-INAF-2019-0005.*
Obtenido de
<https://www.zonalegal.net/uploads/documento/RESOLUCION%20SCVSINAF20190005%20DISPONESE%20LA%20CONTRIBUCION%20QUE%20LAS%20COMPANIAS%20Y%20OTRAS%20ENTIDADES%20SUJETAS%20A%20LA%20VIGILANCIA%20Y%20CONTROL%20DE%20LA%20SC.pdf>

TERRITORIAL, C. O. (s.f.). *CÓDIGO ORGÁNICO TERRITORIAL.* Obtenido de
https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/CODIGO_ORGANIZACION_TERRITORIAL.pdf

ANEXOS

ANEXO A – Contrato de arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el contrato de Arrendamiento que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA COMPARECIENTES.- Comparecen por una parte, el **ABOGADO JOSE FERNANDO BUCARAM AIVAS**, con número de cedula **090896425-7**, por los derechos que representa de la Compañía **INMOBILIARIA SAN JORGE S.A.**, con RUC N°. **0990158916001**, en su calidad de **Presidente**, parte a la que se podrá denominar como “EL ARRENDADOR”, y, por otra parte, el Sr. _____ con número de cedula _____, por los derechos que representa en su calidad de **Gerente General** de la Compañía _____ con RUC N°. **0** _____, parte a la que se podrá denominar como “EL ARRENDATARIO”. Las partes con plena capacidad legal para contratar, convienen en celebrar el presente contrato de arriendo.

SEGUNDA: OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.- “EL ARRENDADOR” da en arrendamiento a favor de la Compañía _____ La Bodega # 10 de aproximadamente 2.200 mt2, con número predial _____) ubicado en la Manzana I de la Lotización Industrial Mapasingue, Km. 3.5 de la Av. Juan Tanca Marengo Calle Emilio Romero Rosero y Av. Las Lomas, junto a RTS, en la ciudad de Guayaquil.

TERCERA: CANON.- El canon mensual de arrendamiento materia de este contrato se lo fija **3.1.-\$ 7.135,70 mensuales (Siete Mil Ciento Treinta y Cinco con 70/100 dólares de los Estados Unidos de América);** sin que a este valor se le descuente impuesto o valor alguno.

Se deja constancia que, las mensualidades se pagarán por adelantado esto es, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

✓ Será de cuenta exclusiva de la ARRENDATARIA las planillas de consumo de mantenimiento del complejo inmobiliario, cuyo valor por este rubro será de \$1.100,00 (Mil cien con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), mensuales.

Será de cuenta exclusiva de la ARRENDATARIA el mantenimiento del Complejo inmobiliario cuyo valor por este rubro será de \$0,50 centavos de dólar por metro cuadrado o en su defecto \$1.100.00 (Un mil 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), mensuales. Aceptado el precio de canon de arrendamiento estipulado mutuamente por ambas partes contratantes, la ARRENDATARIA renuncia el derecho sobre la fijación del precio de arrendamiento del local comercial por parte de la oficina de registro de arrendamiento de la Municipalidad de Guayaquil, sea mayor o menor al estipulado en este contrato y además cualquier otra Ley que pueda expedirse sobre el precio o renta de los predios urbanos.

La ARRENDATARIA entregó a “EL ARRENDADOR” el 26 de Diciembre del 2013 los valores equivalentes de **(1) un mes de garantía por \$11,000.00 (Once mil 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)**, más el primer mes de arriendo \$5.500.00 (Cinco mil Quinientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), el monto de la garantía será devuelto una vez entregado el local a “EL ARRENDADOR” al finalizar el presente contrato. Cualquier reparación necesaria para entregar la bodega objeto de este contrato en iguales condiciones a las recibidas, puede ser descontado de esta

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Contrato de Arrendamiento

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

garantía, previo a la devolución. Cualquier descuento por reparaciones deberá ser únicamente aprobado por el Arrendatario.

CUARTA: DESTINO DEL BIEN.- La bodega materia del presente contrato de arrendamiento será destinada y exclusivamente para almacenamiento de electrodomésticos en general, no pudiendo destinarse para vivienda ni para otro objeto, ni tampoco podrá ser subarrendada, sino con terminación del contrato y la desocupación y entrega de la bodega en arrendamiento.

QUINTA: LA ARRENDATARIA.- declara que recibe la indicada bodega en arrendamiento en buenas condiciones, obligándose a mantenerla en perfectas condiciones de higiene, comprometiéndose además a mantener una conducta adecuada dentro del mismo, a través de sus factores y dependientes. De igual manera se obliga LA ARRENDATARIA a conservar la integridad de dicha bodega corriendo de su cuenta las reparaciones de todo lo que sufriera daños por su descuido o negligencia por parte de las personas que se encuentren a su servicio. Amparado en el Art. 11 del Código Civil, renuncio a presentar excepciones y a pelar en el juicio verbal sumario de inquilinato que me propusiese EL ARRENDADOR.

SEXTA.- PLAZO.- El plazo de duración de este contrato es de **1 (Uno) año**, comienza desde el **01 de Enero de 2018 hasta el 31 de Diciembre de 2018**. Si alguna de las partes no manifestare por escrito en forma legal, con anticipación de por lo menos de 90 días al vencimiento su voluntad de terminarlo, se entenderá renovado el presente contrato en todas sus partes por un año más. En caso de justificarse incremento al cánón mensual, estos deberán ser negociados y aceptados por ambas partes. En consecuencia, producida la notificación termina el contrato de arrendamiento al vencimiento del plazo.

En caso contrario cualquiera de las partes que incumpla con el plazo de arrendamiento ya estipulado, deberá pagar a la otra parte en calidad de multa, el equivalente a la garantía entregada al ARRENDADOR.

SEPTIMA: La ARRENDATARIA, no puede hacer ninguna mejora a la bodega arrendada sin consentimiento expreso del ARRENDADOR y en todo caso quedara en beneficio de este último, cualquier mejora de tipo estructural que hiciera, sin que tenga que pagar suma alguna por la misma.

OCTAVA: La ARRENDATARIA, renuncia domicilio, fuero y vecindad, y toda acción judicial derivada del presente contrato será ventilada en la vía verbal sumaria ante los jueces respectivos de la ciudad de Guayaquil y fijan para cualquier citación o notificación judicial o extrajudicial el local arrendado.

OCTAVA: Comparecen también a firmar el presente contrato el señor **ARANGO** por sus propios derechos, en su calidad de Garante o deudor solidario por todas y cada una de las obligaciones que por este contrato asume la compañía **ARANGOCORSA** y por las instalaciones e implementos a que se hace referencia en la cláusula quinta, para cuyo efecto, hace deuda ajena, deuda propia renunciando a las excepciones de orden y excusión de bienes de la ARRENDATARIA, así como cualquier ley o excepción que pueda favorecerlo. Esta garantía esta sustituida por el tiempo que la ARRENDATARIA ocupe la bodega arrendada materia de este contrato, de modo que aunque este fenezca por haber terminado el plazo de arrendamiento, la garantía subsistirá hasta que la ARRENDATARIA entregue completamente desocupada la bodega.

NOVENA: la arrendataria y su Garante, renuncian domicilio, fuero y vecindad, y toda acción judicial derivada del presente contrato será ventilada en la vía verbal sumaria ante los jueces respectivos de la

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Contrato de Arrendamiento

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

ciudad de Guayaquil y fijan para cualquier citación o notificación judicial o extrajudicial el local arrendado.

Para constancia y aprobación de lo expuesto, firman el presente contrato el **ABOGADO JOSE FERNANDO BUCARAM AIVAS**, con número de cedula **090896425-7**, por los derechos que representa de la Compañía **INMOBILIARIA SAN JORGE S.A.**, con **RUC N° 0990158916001**, en su calidad de **Presidente**, parte a la que se podrá denominar como "EL ARRENDADOR", y, por otra parte, el Sr. _____, con número de cedula _____ por los derechos que representa en su calidad de **Gerente General** de la Compañía **E _____**, con RUC N°. _____, parte a la que se podrá denominar como "EL ARRENDATARIO" y el **señor _____** por sus propios derechos en calidad de **Garante** Las partes con plena capacidad legal para contratar, convienen en celebrar el presente contrato de arriendo.

En Guayaquil, 01 de Enero del 2018.

EL ARRENDADOR



INMOBILIARIA SAN JORGE S.A.
Ab. Jose Fernando Bucaram Aivas
Presidente

LA ARRENDATARIA



Gerente General Suplente

GARANTE



FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Contrato de Arrendamiento

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

ANEXO B – Análisis Tasa de Descuento.

DEUDAS BANCARIAS	MESES	TASA	DEUDA	INTERES
BCO INTERNACIONAL	40	8,95%	307.796,00	27.547,74
BCO INTERNACIONAL	51	8,95%	612.500,00	54.818,75
1 PRESTAMOS LOCALES			920.296,00	82.366,49
BCO BOGOTA NY AGENCY	36	2,75%	487.500,00	13.406,25
BCO DE BOGOTA PANAMA	48	2,75%	125.000,00	3.437,50
BANCO DE OCCIDENTE	16	2,93%	57.888,00	1.696,12
BANCO DE OCCIDENTE	16	2,69%	65.604,00	1.764,75
BANCO DE OCCIDENTE	18	4,38%	28.944,00	1.267,75
BANCO DE OCCIDENTE	16	4,65%	19.296,00	897,26
BANCO DE OCCIDENTE	40	4,00%	276.146,00	11.045,84
BANCO DE OCCIDENTE	38	3,18%	124.778,00	3.967,94
BANCO DE OCCIDENTE	15	3,39%	94.548,00	3.205,18
BANCO DE OCCIDENTE	12	3,00%	39.744,00	1.192,32
BANCO DE OCCIDENTE	12	3,00%	121.518,00	3.645,54
2 PRESTAMOS NO LOCALES			1.440.966,00	45.526,44
			DEUDA1+DEUDA2	INTERES1+INTERES2
			2.361.262,00	127.892,94
			DEUDA/INTERES	
			Kd	5,4163%

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Informe de Auditoría 2018

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

AÑO 1							
N°	MESES	CUOTA MENSUAL	GASTO DE INTERES	AMORTIZACION	DEUDA	DEPRECIACION	DIFERENCIAS
					\$180.119,31		
0	1/1/2018	8.235,70	0	8.235,70	171.883,61	-	8.235,70
1	1/2/2018	8.235,70	1438,73	6.796,97	165.086,64	7.504,97	-708,00
2	1/3/2018	8.235,70	1381,84	6.853,86	158.232,77	7.504,97	-651,11
3	1/4/2018	8.235,70	1324,47	6.911,23	151.321,54	7.504,97	-593,74
4	1/5/2018	8.235,70	1266,62	6.969,08	144.352,45	7.504,97	-535,89
5	1/6/2018	8.235,70	1208,28	7.027,42	137.325,04	7.504,97	-477,55
6	1/7/2018	8.235,70	1149,46	7.086,24	130.238,80	7.504,97	-418,73
7	1/8/2018	8.235,70	1090,15	7.145,55	123.093,24	7.504,97	-359,42
8	1/9/2018	8.235,70	1030,34	7.205,36	115.887,88	7.504,97	-299,61
9	1/10/2018	8.235,70	970,02	7.265,68	108.622,20	7.504,97	-239,29
10	1/11/2018	8.235,70	909,21	7.326,49	101.295,71	7.504,97	-178,48
11	1/12/2018	8.235,70	847,88	7.387,82	93.907,89	7.504,97	-117,15
12	31/12/2018	-	775,28	-	93.907,89	7.262,88	-8.038,15
		98.828,40	13.392,26	86.211,42		89.817,56	-4.381,42

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Comparación NIC 17 vs NIIF 16

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

AÑO 2							
N°	MESES	CUOTA MENSUAL	GASTO DE INTERES	AMORTIZACION	DEUDA	DEPRECIACION	DIFERENCIA
13	1/1/2019	8.257,94	10,77	7471,89	86436,00	242,10	8.005,07
14	1/2/2019	8.257,94	723,50	7534,44	78901,56	7.504,97	29,46
15	1/3/2019	8.257,94	660,43	7597,50	71304,06	7.504,97	92,53
16	1/4/2019	8.257,94	596,84	7661,10	63642,96	7.504,97	156,12
17	1/5/2019	8.257,94	532,71	7725,22	55917,74	7.504,97	220,25
18	1/6/2019	8.257,94	468,05	7789,88	48127,86	7.504,97	284,91
19	1/7/2019	8.257,94	402,85	7855,09	40272,77	7.504,97	350,12
20	1/8/2019	8.257,94	337,10	7920,84	32351,93	7.504,97	415,87
21	1/9/2019	8.257,94	270,80	7987,14	24364,79	7.504,97	482,17
22	1/10/2019	8.257,94	203,94	8053,99	16310,80	7.504,97	549,02
23	1/11/2019	8.257,94	136,53	8121,41	8189,39	7.504,97	616,44
24	1/12/2019	8.257,94	68,55	8189,39	0,00	7.504,97	684,42
25	31/12/2019	-	-0,00	0,00	-0,00	7.504,97	-7.504,97
		99.095,24	4.412,07	93.907,89		90.301,75	4.381,42

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Comparación NIC 17 vs NIIF 16

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

	B	C	D
3	ARRENDAMIENTO	7.135,70	
4	ALICUOTA	1.100,00	
5	PAGO MENSUAL AÑO 1	8.235,70	=C3+C4
6	PAGO MENSUAL AÑO 2	8.257,94	=+C5*(1+0,27%)
7	PAGO AÑO 1	98.828,40	=C5*12
8	PAGO AÑO 2	99.095,24	=+C6*12
9	GARANTIA	0	
10	TASA INCREMENTAL	10,52%	
11	TASA NOMINAL ANUAL	10,04%	=+F12
12	TASA INCREMENTAL MENSUAL	0,84%	=+C11/12
13			
14	VALOR PRESENTE DE LOS PAGOS AÑO 1	\$94.438,95	=+VA(C11/12;12;-C5;0;1)
15	VALOR PRESENTE DE LOS PAGOS AÑO 2	\$85.680,36	=(VA(C12;12;-C6;0;1))*((1+C12)^-12)
16	VALOR PRESENTE DE LA GARANTIA (PAGO)	0	
17	VALOR PRESENTE DE LA GARANTIA (COBRO)	-	=-C16*((1+C12)^-24)
18	VALOR PRESENTE NETO CONSIDERANDO LAS GARANTIAS	\$180.119,31	

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Cálculo de Valor presente del Activo por Arrendamiento

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

ANEXO C – Datos para el Análisis Contable.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Activos			
Activos corrientes:			
Caja y bancos	3	225,168	377,196
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	2,142,653	1,674,621
Inventarios	5	1,981,865	3,098,657
Otros activos	6	43,220	67,997
Activos por impuestos corrientes	10	101,465	38,978
Total activos corrientes		<u>4,494,371</u>	<u>5,257,449</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto	7	648,395	806,523
Activos intangibles		1,000	2,031
Activos por impuestos diferidos	10	87,759	42,942
Otros activos	6	50,711	82,313
Total activos no corrientes		<u>787,865</u>	<u>933,809</u>

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Balance General según Informe de Auditoría 2018

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	8	1,115,786	2,361,262
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	1,441,335	1,071,094
Pasivos por impuestos corrientes	10	6,285	10,914
Obligaciones acumuladas	11	34,444	29,270
Provisión para garantía de productos		85,899	77,779
Total pasivos corrientes		<u>2,683,749</u>	<u>3,550,319</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones por beneficios definidos	12	<u>37,720</u>	<u>60,635</u>
Total pasivos		<u>2,721,469</u>	<u>3,610,954</u>
Patrimonio:			
Capital social	14	3,900,000	3,900,000
Reserva legal		101,150	101,150
Reserva de revaluación de propiedades		152,484	158,838
Déficit acumulado		<u>(1,592,867)</u>	<u>(1,579,684)</u>
Total patrimonio		<u>2,560,767</u>	<u>2,580,304</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,282,236</u>	<u>6,191,258</u>

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Balance General según Informe de Auditoría 2018

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios	15 y 17	8,317,293	7,038,271
Costo de ventas	16 y 17	(6,744,343)	(5,462,990)
Utilidad bruta		1,572,950	1,575,281
Gastos de ventas	16	(943,555)	(1,093,532)
Gastos de administración	16 y 17	(491,675)	(705,578)
Costos financieros		(152,887)	(170,275)
Otros ingresos		24,942	17,600
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		9,775	(376,504)
Gastos por impuesto a la renta:			
Corriente	10	(74,129)	(45,659)
Diferido	10	44,817	63,729
Total		(29,312)	18,070
Pérdida neta y resultado integral del año		(19,537)	(358,434)

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Estado de Resultados según Informe de Auditoría 2018

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
1/1/2018	1 Activo por derecho de uso- Bodega Pasivo por arrendamiento C/P Pasivo por arrendamiento L/P P/R reconocimiento del activo por derecho de uso	\$180.119,31	86.211,42 93.907,89
1/1/2018	2 Pasivo por arrendamiento C/P Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago de mes de adelanto	\$8.235,70	8.235,70
1/2/2018	3 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del segundo mes de arriendo.	\$6.796,97 \$1.438,73 \$7.504,97	\$7.504,97 \$8.235,70
1/3/2018	4 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del tercer mes de arriendo.	\$6.853,86 \$1.381,84 \$7.504,97	\$7.504,97 \$8.235,70
1/4/2018	5 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del cuarto mes de arriendo.	\$6.911,23 \$1.324,47 \$7.504,97	\$7.504,97 \$8.235,70
1/5/2018	6 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del quinto mes de arriendo.	\$6.969,08 \$1.266,62 \$7.504,97	\$7.504,97 \$8.235,70
1/6/2018	7 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del sexto mes de arriendo.	\$7.027,42 \$1.208,28 \$7.504,97	\$7.504,97 \$8.235,70

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Asientos de Reconocimiento de Arrendamiento 2018

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	8		
1/7/2018	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.086,24	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$1.149,46	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	\$7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.235,70
	P/R Pago del séptimo mes de arriendo.		
	9		
1/8/2018	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.145,55	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$1.090,15	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	\$7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.235,70
	P/R Pago del octavo mes de arriendo.		
	10		
1/9/2018	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.205,36	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$1.030,34	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	\$7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.235,70
	P/R Pago del noveno mes de arriendo.		
	11		
1/10/2018	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.265,68	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$970,02	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	\$7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.235,70
	P/R Pago del décimo mes de arriendo.		
	12		
1/11/2018	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.326,49	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$909,21	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	\$7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.235,70
	P/R Pago del mes once de arriendo.		
	13		
1/12/2018	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.387,82	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$847,88	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	\$7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.235,70
	P/R Pago del mes doce de arriendo.		
	14		
31/12/2018	Gasto financiero por arrendamiento	\$775,28	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	\$7.262,88	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.262,88
	Intereses por pagar		\$775,28
	P/R Ajuste de depreciación e intereses por pagar		

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Asientos de Reconocimiento de Arrendamiento 2018

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
31/12/2018	15 Pasivo por arrendamiento L/P Pasivo por arrendamiento C/P P/R Reclasificación del pasivo por derecho de uso a L/P	\$93.907,89	93.907,89
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
1/1/2019	16 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Intereses por pagar Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del mes doce de arriendo.	\$7.471,89 \$10,77 \$242,10 \$775,28	\$242,10 \$8.257,94
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
1/2/2019	17 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del mes de arriendo.	\$7.534,44 \$723,50 \$7.504,97	\$7.504,97 \$8.257,94
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
1/3/2019	18 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del mes de arriendo.	\$7.597,50 \$660,43 7.504,97	\$7.504,97 \$8.257,94
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
1/4/2019	19 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del mes de arriendo.	\$7.661,10 \$596,84 7.504,97	\$7.504,97 \$8.257,94
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
1/5/2019	19 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del mes de arriendo.	\$7.725,22 \$532,71 7.504,97	\$7.504,97 \$8.257,94
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
1/6/2019	20 Pasivo por arrendamiento C/P Gasto financiero por arrendamiento Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso Dep. Acum. Por derecho de uso Efectivo y equivalente de efectivo P/R Pago del mes de arriendo.	\$7.789,88 \$468,05 7.504,97	\$7.504,97 \$8.257,94

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Asientos de Reconocimiento de Arrendamiento 2019

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	21		
1/7/2019	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.855,09	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$402,85	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.257,94
	P/R Pago del mes de arriendo.		
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	22		
1/8/2019	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.920,84	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$337,10	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.257,94
	P/R Pago del mes de arriendo.		
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	23		
1/9/2019	Pasivo por arrendamiento C/P	\$7.987,14	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$270,80	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.257,94
	P/R Pago del mes de arriendo.		
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	24		
1/10/2019	Pasivo por arrendamiento C/P	\$8.053,99	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$203,94	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.257,94
	P/R Pago del mes de arriendo.		
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	25		
1/11/2019	Pasivo por arrendamiento C/P	\$8.121,41	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$136,53	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.257,94
	P/R Pago del mes de arriendo.		
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	26		
1/12/2019	Pasivo por arrendamiento C/P	\$8.189,39	
	Gasto financiero por arrendamiento	\$68,55	
	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$8.257,94
	P/R Pago del mes de arriendo.		
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	27		
31/12/2019	Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso	7.504,97	
	Dep. Acum. Por derecho de uso		\$7.504,97
	P/R Pago del mes de arriendo.		
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	28		
1/1/2020	Dep. Acum. Por derecho de uso	\$180.119,31	
	Activo por derecho de uso- Bodega		\$180.119,31
	P/R Pago del mes de arriendo.		

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Asientos de Reconocimiento de Arrendamiento 2019

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

MAYORIZACION AÑO 2018

<u>Activo por derecho de uso- Bodega</u>		<u>Pasivo por arrendamiento L/P</u>	
\$180.119,31		93.907,89	93.907,89
		SALDO= 0	
<u>Pasivo por arrendamiento C/P</u>		<u>Gasto financiero por arrendamiento</u>	
8.235,70	86.211,42	1.438,73	-
6.796,97	93.907,89	1.381,84	
6.853,86		1.324,47	
6.911,23		1.266,62	
6.969,08		1.208,28	
7.027,42		1.149,46	
7.086,24		1.090,15	
7.145,55		1.030,34	
7.205,36		970,02	
7.265,68		909,21	
7.326,49		847,88	
7.387,82		775,28	
SALDO	93.907,89	SALDO	13.392,26
<u>Gasto de depreciación- Activo por derecho de uso</u>		<u>Efectivo y equivalente de efectivo</u>	
7.504,97	-		8.235,70
7.504,97			8.235,70
7.504,97			8.235,70
7.504,97			8235,7
7.504,97			8235,7
7.504,97			8235,7
7.504,97			8235,7
7.504,97			8235,7
7.504,97			8235,7
7.504,97			8235,7
7.504,97			8235,7
7.504,97			8235,7
7.262,88			8235,7
SALDO	89.817,56	SALDO	98.828,40
<u>Dep. Acum. Por derecho de uso</u>			
7.504,97	-		
7.504,97			
7.504,97			
7.504,97			
7.504,97			
7.504,97			
7.504,97			
7.504,97			
7.504,97			
7.504,97			
7.504,97			
7.262,88			
SALDO	89.817,56		

FUENTE: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mayorización 2018

ELABORADO POR: Néstor Romero y Karla Fiallos

